

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

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

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. 2026 poz. 538 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Laskowskiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/375/2026 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 sierpnia 2026 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6214 z dnia 25 sierpnia 2026 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Laskowskiej”, opracowany w skali 1:1000 , stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elewacji o wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 6) 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;

- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz reklam dopuszczonych w planie;
- 3) w zakresie dachów stromych:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący, z dopuszczeniem zastosowania dachów solarnych lub stanowiących powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czarnych;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na niemniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: pasteli, bieli, szarości, grafitu, beżu,
 - b) naturalne kolory materiału ceramicznego,
 - c) naturalne kolory kamienia,
 - d) naturalne kolory drewna;
- 5) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, eksponowanych z dróg publicznych i terenów kolejowych.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina kopalna Wielkopolska w zakresie ochrony stanu i jakości wód podziemnych;
- 2) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne, zielen izolacyjną;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
 - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - d) krematoriów,
 - e) stolarni,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,
 - h) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
 - j) usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w szczególności budynków zamieszkania zbiorowego, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie U:
 - niewiecej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m², a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 3 m²,
 - urządzeń reklamowych na elewacji budynku o łącznej powierzchni nie większej niż 5% powierzchni danej elewacji budynku, przy czym łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać czterech,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,
 - b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,8 m,
 - e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

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

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego nr AZP 54-27/97, wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu dla stanowiska archeologicznego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach **KP** i **ZP** ustala się wyposażenie w budowlę i obiekty dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku.

§ 9. Na terenie usług, oznaczonym symbolem **U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 700 m²,
 - b) szpaleru drzew lub krzewów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w szczególności: domów opieki społecznej, budynków związanych z pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) geometrię dachów:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie w przypadku lokalizacji zabudowy dwukondygnacyjnej;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 6 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 12) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:

- a) dla obiektów usługowych: niemniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej, lecz niemniej niż 3 miejsca do parkowania na każde:
 - 15 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 10 osób zatrudnionych,
- b) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
- c) zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stanowiących minimum 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz niemniej niż 1 stanowisko;
- 13) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych i autokarów w liczbie wynikającej z potrzeb, lokalizowanych na działce budowlanej niezależnie od miejsc do parkowania wymienionych w pkt 11,
- 14) lokalizację miejsc do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania dla roweru na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 11.

§ 10. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **KP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) zieleni, w tym szpalerów drzew;
- 3) wysokość zabudowy – nie większą niż 10 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.

§ 11. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym symbolem **IE** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość zabudowy – nie większą niż 4 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 12. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury, placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji, z wyłączeniem oznaczonego na rysunku planu orientacyjnego zasięgu obowiązywania szczególnych warunków i ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego,
 - c) pomników,

- d) dojść i dojazdów,
- e) urządzeń budowlanych,
- f) fontanny,
- g) zbiornika retencyjnego;
- 3) wysokość zabudowy – nie większą niż 10 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.

§ 13. W zasięgu określonym na rysunku planu na terenach **IE** i częściowo **U** występuje udokumentowane złożę węgla brunatnego nr 768 „Mosina”, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 14. 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: 30 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°,
 - c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą:
 - obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
 - konstrukcji kratowych, masztów, słupów itp. o średnicy do 10 m;
 - b) w pasie technologicznym o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV, przy czym ograniczenia dotyczą lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków,
 - c) w pasie technologicznym o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV, przy czym ograniczenia dotyczą lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków,
- 2) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach KP, IE i ZP.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej – ul. Laskowskiej, zlokalizowanej wzdłuż granicy planu.

§ 17. 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 z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym:
 - a) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej:
 - z dachem płaskim,
 - o wysokości nie większej niż 3,5 m,
 - o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej: 0,
 - na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - c) biogazowni.

§ 18. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, sztyldów 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.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR...../...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2026 r.

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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 1,25 ha, położony w miejscowości Wiry w rejonie ulicy Laskowskiej, w granicach określonych na rysunku planu.

W planie ustala się przeznaczenie pod:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem: **U**;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem; **KP**;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania 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 są zgodne z zapisami Planu ogólnego gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/375/2026 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 sierpnia 2026 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6214 z dnia 25 sierpnia 2026 r. W granicach opracowania planu w planie ogólnym wyznaczono strefę 132SU, 160SN i 522SJ. Szczegółową ocenę zgodności ustaleń niniejszego planu z ustaleniami planu ogólnego przedstawia poniższa tabela.

Ustalenia planu ogólnego gminy Komorniki				Ustalenia planu miejscowego		
Symbol i nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny	Maks. NIZ	Min. PBC	Symbol terenu	Maks. NIZ	Min. PBC
132SU – strefa usługowa	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1,2	30%	U	1,0	0,3
	Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			IE		0,3
166SN - strefa zieleni i rekreacji	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu		50%			0,5
522SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30%	KP		0

Wyjaśnienia skrótów w tabeli: NIZ oznacza nadziemną intensywność zabudowy, a PBC - udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zasady oceny zgodności planu miejscowego z planem ogólnym ustala art. 20 pkt. 3 i 4 u.p.z.p. W kwestii sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów wymagane jest ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej

obejmującej teren, przy czym w przypadku terenu komunikacji - można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren. W § 15 pkt 4 niniejszego planu miejscowego ustalono zakaz lokalizacji budynków na terenach: KP, IE i ZP, stąd dla terenów o tym przeznaczeniu w zakresie ustaleń planu obejmujących zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie było konieczności ustalania maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz zasad lokalizacji miejsc do parkowania.

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

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 i 2 pkt. 1, 1a i 2 ustawy, zasady kształtowania polityki przestrzennej w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, oraz przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych – pozostawia znaczne tereny zieleni i umożliwia powstanie nieuciążliwych usług o odpowiednich parametrach zabudowy.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Nr *XLIX/126/2004* z dnia 29 marca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych. W planie wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej i produkcji ogrodnictwo-sadowniczej oraz usług nieuciążliwych (15MO), tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe typu miejskiego SN15KV/O,4 (E), ciągi pieszo-jezdne (KP).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu m.in. umożliwienie realizacji usług wraz z zielenią, zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów oraz dostosowanie treści planu do obowiązujących przepisów prawnych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy. Ponadto w planie ustalono zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

W planie ustalono wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) dla ochrony oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego.

W planie ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na lokalizację w granicach planu terenu komunikacji pieszo-rowerowej (KP) oraz zieleni urządzonej, który swoim zasięgiem obejmuje Park ks. Karola Seichtera.

W planie wskazano zasięg złóż węgla brunatnego nr 768 „Mosina”, lecz nie wprowadzono ustaleń w zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym, ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów układu drogowego, projektowanej zabudowy oraz zapewnienie miejsc do parkowania 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. Ustalone na obszarze planu przeznaczenie terenów nie pozwala na realizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, również w sąsiedztwie obszaru planu takie zakłady nie występują.

Zapisy planu miejscowego wprowadzono w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 3 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 wyznaczono tereny przestrzeni publicznych obejmujące teren komunikacji pieszo-rowerowej i Park ks. Karola Seichtera. Obszar opracowania stanowią grunty prywatne i gminne, które przeznaczono pod zabudowę usługową, teren zieleni urządzonej, teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz teren elektroenergetyki.

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

Potrzebę 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 pasach drogowych (stycznych do granic planu) i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt. 11 ww. ustawy) zapewniono poprzez możliwość składania wniosków do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

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 zabudową usług sportu i rekreacji oraz zielenią urządzoną, 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). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny linie autobusowe oraz kolek. Stacja kolejowa linii Poznań-Wolsztyn położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie planu, na południowy wschód od jego granic. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem charakteryzuje się wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, zawierającą zarówno tereny mieszkaniowe jak i sportowe, zlokalizowane po przeciwnej stronie torów kolejowych biegnących wzdłuż południowej granicy planu. Istniejące ulice stanowią również osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art.1 ust.4 pkt. 3 ww. ustawy).

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. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej zlokalizowanej po obu stronach ulicy Laskowskiej zapewniając też odpowiedni dostęp do terenów zieleni i rekreacji dla okolicznych mieszkańców.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu wyznacza się tereny przestrzeni publicznych, które obejmują teren komunikacji pieszo-rowerowej i istniejące założenie parkowe, w związku z czym zakłada się, że rozwiązania planu będą generowały koszty związane z wykupem nieruchomości. Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, zatem nie przewiduje się dodatkowych kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej. Zmiany wynikające ograniczenia możliwości inwestycyjnych poprzez zmianę funkcji i parametrów zabudowy dokonano w celu zapewnienia odpowiedniej przestrzeni zieleni oraz sportu i rekreacji. Ze względu na strukturę własności nie zakłada się zwiększenia dochodów z opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz renty planistycznej.

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

Rada Gminy Komorniki w dniu 20 października 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XXVI/247/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Laskowskiej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.):

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 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 13.03.2026 zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 13.03.2026 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) w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w dniu 19 sierpnia 2026 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w dniu 4 sierpnia 2026 r. opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 7) w dniach od 20 lipca do 24 września 2026 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ;
- 8) ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz

zapewnił informację o konsultowanym społecznie projekcie na stronie internetowej i w sposób zwyczajowo przyjęty;

- 9) w dniach od do przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w formie zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta;
- 10) w dniu r. o godz. zorganizował spotkanie otwarte za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);
- 11) w dniach i zorganizował dyżur telefoniczny projektanta;
- 12) zbierał uwagi do projektu do dnia w wyznaczonym terminie wpłynęły pisma z uwagami;

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu oraz ww. ustawy.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.