

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), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 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, 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., 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. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 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 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, 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 lub cyfrowo-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 nie mniej 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;
- 6) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglastych, czerwonych, brązowych, grafitowych lub czarnych.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach:

- a) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) 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,
 - 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;
- 8) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, w tym na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie U:
 - nie więcej 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 2 m,
- e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

§ 7. 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.

§ 8. 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) dojazdów i dojść,
- e) obiektów małej architektury;

3) zakaz lokalizacji usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;

- 11) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
 - a) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej 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 nie mniej niż 1 stanowisko;
- 12) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych i autokarów w liczbie wynikającej z potrzeb, lokalizowanych niezależnie od miejsc do parkowania wymienionych w pkt 11,
- 13) 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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) dojazdów i dojazdów,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość zabudowy – nie większą niż 4 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 11. 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,
 - c) muszli koncertowej lub zadaszonej sceny,
 - d) pomników,

- e) dojść i dojazdów,
- f) urządzeń budowlanych,
- g) fontanny,
- h) zbiornika retencyjnego;
- 3) wysokość zabudowy – nie większą niż 6 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej – ul. Laskowskiej, zlokalizowanej poza planem.

§ 16. 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) 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.

§ 17. 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.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 20. 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 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., ze zmianami: uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 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 2023r..

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Laskowskiej realizują wymogi 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 XIX/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 ogrodniczo-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 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.

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.

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.

- 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 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w dniu r. opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 7) w dniach od do r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do 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;
- 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.