

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293<sup>1</sup>), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713<sup>2</sup>) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów, 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.

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

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową mniejszą lub równą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną jednorodziną;
- 3) dach o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany nowego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość krawędzi wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
  - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię rzutów dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażona procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię rzutów dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem: **T**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
    - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
    - w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu budynków istniejących, odsuniętych w stosunku od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak:

- balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu;
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
    - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
    - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 4) zakaz stosowania elewacji w odcieniach niebieskiego, różowego, fioletowego oraz zielonego;
  - 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego i czarnego;
  - 6) zakaz zabudowy w granicy działki budowlanej, za wyjątkiem sytuacji określonej w przepisach odrębnych;
  - 7) zakaz stosowania ogrodzeń:
    - a) z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
    - b) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia,
    - c) wyższych niż 1,8 m sytuowanych od granicy z innymi działkami budowlanymi na terenach:
      - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**
      - zabudowy mieszkaniowej lub usługowej **1MN/U, 2MN/U,**
      - zabudowy zagrodowej **1RM, 2RM;**
  - 8) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie.

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

- 1) nakaz gromadzenia i gospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 6) nakaz ochrony powierzchni ziemi, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez zapewnienie eliminacji potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) nakaz ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem związanym z prowadzeniem gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) stolarni, lakierni, ślusarni,
  - b) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,

- c) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
- d) miejsc składowania pojazdów mechanicznych, ich części oraz wraków wycofanych z eksploatacji,
- e) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- f) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
- g) stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
- h) myjni samochodowych, stacji napraw i obsługi pojazdów.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
- 2) szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków.

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

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 3) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) obszary przestrzeni publicznej:
  - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD**;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) dojsć i dojazdów,
  - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej;
- 4) za wyjątkiem terenu 6MN, lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne, jednego budynku gospodarczo – garażowego, jednej wiaty;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne:
  - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą

- lub blachodachówką;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
    - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
      - 6,0 m do najwyższego punktu głównych połaci dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
      - 4,0 m do najwyższego punktu głównych połaci dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
    - c) dach:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
      - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 12°, pokrycie: dowolne;
  - 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalną: 0,9,
    - b) minimalną: 0,01;
  - 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
    - a) minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
    - b) minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 9;
  - 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości,
    - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 17 m, za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację w zabudowie wolnostojącej: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) dojazd i dojazdów,
  - d) miejsc parkingowych dla rowerów,
  - e) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz budynków

- usługowych w granicy działki budowlanej;
- 4) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
  - 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:
    - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
    - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
    - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
  - 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
    - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
      - 6,0 m do najwyższego punktu głównych połaci dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
      - 4,0 m do najwyższego punktu głównych połaci dachowych w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
    - c) dach:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
      - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
  - 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalną: 0,9,
    - b) minimalną: 0,01;
  - 8) powierzchnię zabudowy:
    - a) przy sytuowaniu na działce budowlanej tylko budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowo-gospodarczego, wiaty – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
    - a) minimum 3 miejsc parkingowych dla rowerów na każdy lokal usługowy,
    - b) minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
    - c) minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 9;
  - 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości,
    - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 17 m, za wyjątkiem działek gruntu

wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej **1RM, 2RM** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
  - b) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej;
  - c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 4) dla budynków innych niż mieszkalne oraz dla wiat:
  - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
    - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 5) dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, służących gospodarce rolnej:
  - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu głównych połaci dachowej,
  - b) dowolna geometria dachu;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna: 1,2,
  - b) minimalna: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
  - a) minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
  - b) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych **1R, 2R** ustala się:

- 1) rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli rolniczych: płyt obornikowych, silosów o wysokości do 10,0 m, tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m, dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,

- c) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
  - d) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż dróg,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt 2.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – telekomunikacja **T** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów związanych z telekomunikacją, takich jak: stacje bazowe telefonii komórkowej, sieci telekomunikacyjne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie innych niż wymienione w pkt 1, urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość obiektu budowlanego: 30,0 m;
- 4) dowolna geometria dachu;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,50,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 15.** 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:

- 1) nakaz ochrony wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 (GZWP nr 144) Dolina Kopalna Wielkopolska;
- 2) nakaz ochrony udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej **1MN/U, 2MN/U**:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
  - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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



- 1) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania strefy bezpiecznej eksploatacji kabla dalekosiężnego doziemnego wojskowej łączności specjalnej, o szerokości 0,5 m od osi kabla w celu zachowania wymogu bezpośredniego, szybkiego i nieograniczonego dostępu do kabla w razie konieczności lokalizacji awarii jak i jej usuwania,
  - a) z zakazem:
    - zabudowy obiektami budowlanymi,
    - nasadzeń drzew i krzewów,
    - lokalizowania miejsc parkingowych,
  - b) z dopuszczeniem zabudowy kabla doziemnego wojskowej łączności specjalnej nawierzchnią trwałą, dojazdów i dojazdów do posesji oraz dróg wyznaczonych w planie, po wcześniejszym wykonaniu technicznego zabezpieczenia odcinków zabudowanych kabla doziemnego, zgodnie z warunkami technicznymi wskazanymi w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń, w związku z oddziaływaniem lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny;
- 4) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia:
  - a) rozbiórkę lub skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - b) do czasu rozbiórki lub skablowania istniejącej linii, przy sytuowaniu zabudowy zachowanie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi linii), pokazanego na rysunku planu, w granicach którego:
    - zakazuje się sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m,
    - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego,
    - zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym,
  - c) do czasu rozbiórki lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia dopuszczenie wszelkich robót budowlanych przy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2390P – ul. Komornicka, z dróg gminnych – ul. Wirowska i ul. Kosynierów oraz dróg wewnętrznych;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 19.** W zakresie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** ustala się:

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

i) zieleni.

**§ 20.** W zakresie terenów dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL** ustala się:

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

**§ 21.** W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD** ustala się:

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

**§ 22.** W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) dróg rowerowych,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) tablic informacyjnych,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - i) zieleni.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 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,
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń

wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) gaz: z sieci gazowej,

f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

– ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,

– z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW; urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje;

3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, przy czym na terenach rolniczych oznaczonych 1R i 2R lokalizowanie tylko podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

**§ 24.** Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 7 oraz § 7 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

**§ 25.** Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 5 września 2019 r. uchwały Nr XIV/109/2019 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów. Uchwałą Nr XVII/139/2019 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów zmniejszono granice obszaru objętego planem. Powierzchnia obszaru planu liczy ok. 125,6 ha.

Obecnie dla części przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wiry w rejonie ulicy Poznańskiej, Komornickiej i Łęczyckiej uchwalony uchwałą nr XXVII/277/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 października 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 listopada 2016 r., poz. 6733), zgodnie z którym teren ten przeznaczony jest pod tereny rolnicze (R) i pod tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L). Pozostała część terenu nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu ochronę tych terenów przed niekontrolowaną zabudową, mogącą powstawać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na obszarach, które zgodnie z polityką przestrzenną gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, powinny zostać w użytkowaniu rolniczym.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz art. 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 2020 r., poz. 283 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono cztery wnioski od mieszkańców, których większość została uwzględniona w części, a jeden - w całości.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu odnośnie występującej na terenie planu infrastruktury telekomunikacyjnej MON w wersji tekstowej planu uwzględniono zapis dotyczący zachowania strefy bezpiecznej eksploatacji kabla dalekosiężnego doziemnego wojskowej łączności specjalnej. Ze względu na opracowanie rysunku planu w skali 1:2000 i małej widoczności tej strefy odstąpiono od pokazywania jej na rysunku. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy, pod kątem nawiązania do istniejącej zabudowy poza granicami planu. 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, właścicieli działek objętych 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. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych).

Jak wspomniano powyżej, uchwałą Nr XVII/139/2019 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów zmniejszono granice obszaru objętego planem. Celem zmiany było wyłączenie z opracowania terenów posiadających prawomocne pozwolenia na budowę, niebędące zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. W związku z powyższym, konieczne stało się ponowienie etapu zbierania wniosków do planu. Nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, ponownie przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Z uwagi na nieuzyskanie uzgodnienia od Zarządu Powiatu w Poznaniu i od Powiatowego Konserwatora Zabytków, a także uzyskanie uzgodnienia pod warunkiem od Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, projekt planu ponownie poddano procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 2 czerwca 2020 r. do 3 lipca 2020 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 15 czerwca 2020 r., uwagi przyjmowano do 20 lipca 2020 r. W ustawowym terminie wpłynęło trzynaście uwag. Rozstrzygnięciem z dnia 7 sierpnia 2020 r. Wójt Gminy Komorniki nie uwzględnił uwag złożonych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został przedstawiony Radzie Gminy Komorniki. Uchwałą Nr XXVIII/243/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów, Rada Gminy Komorniki stwierdziła konieczność dokonania zmian i ponowienia w niezbędnym zakresie procedury sporządzenia planu. Radni zarekomendowali uwzględnienie uwagi nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Komorniki, dotyczącej usunięcia nawrotki z działki nr ewid. 40/2 na rzecz właściciela działki sąsiedniej, ponieważ ma ona większy stopień zabudowy. Ponadto wskazano konieczność dokonania zmian polegających na:

- ustaleniu poszerzenia ulicy Wirowskiej z modyfikacją przebiegu obowiązującej linii zabudowy ustalonej od ulicy Wirowskiej;
- ustaleniu minimalnej szerokości nowo wydzielanej działki budowlanej, w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MN/U;
- ustaleniu maksymalnej wysokości ogrodzeń równej 1,8 m, sytuowanych od granicy z innymi działkami budowlanymi, w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MN/U oraz terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM;
- ustalenia zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych w granicy działek;
- zmianie pozostałych linii zabudowy z obowiązujących na nieprzekraczalne;
- ustaleniu poszerzenia drogi planowanej wzdłuż granicy miasta Luboń i gminy Komorniki.

Projekt planu został poprawiony i poddany ponownej procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie projekt planu

skierowano do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 u.u. Drugie wyłożenie miało miejsce w terminie od ..... r. do ..... r. Dyskusję publiczną wyznaczono na ..... r., uwagi przyjmowano do ..... r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęło .... uwag.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako:

- tereny osiedleńcze mieszane,
- tereny mieszkaniowe o zabudowie intensywnej,
- tereny rolne: pozostające w użytkowaniu rolniczym,
- drogi.

Na terenie mieszkaniowym o zabudowie intensywnej *„można sytuować: budynki mieszkalne, garaże względnie budynki gospodarczo-garażowe, budynki usług podstawowych, boiska, place zabaw, skwery, obiekty handlowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i lokalne. W ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowych można lokalizować budynki wyłącznie jednorodzinne; dopuszcza się zabudowę wielorodzinną tam, gdzie już istnieje i w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach, uchwalonych przed uchwaleniem niniejszego studium”*. Z kolei na terenie osiedleńczym mieszanym *„można sytuować: budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne. W ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki: jednorodzinne i wielorodzinne”*.

W kwestii terenów rolnych studium wskazuje, iż: *„Z uwagi na intensywny rozwój przestrzenny gminy rolnicza przestrzeń produkcyjna ulega systematycznie zmniejszeniu. Należy przeciwdziałać dalszemu przeznaczaniu gruntów rolnych na cele nierolnicze przynajmniej do czasu wykorzystania 70% terenów wyznaczonych w studium. Tereny rolne, w tym grunty o wysokiej bonitacji, przewidywane są do pełnienia funkcji rolniczej”*.

W rozdziale 4 Studium zatytułowanym *„Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy”* zawarto również następujący zapis dotyczący ustaleń dla wszystkich terenów: *„pozostałe, nie określone w niniejszym studium zasady zabudowy oraz parametry dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, należy każdorazowo określić w miejscowym planie dostosowując je do istniejących warunków terenowych: środowiskowych i przestrzennych”*. Zatem w miejscowym planie ustalono przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej, pomimo iż w studium położone jest na terenie osiedleńczym mieszanym i terenie mieszkaniowym o zabudowie intensywnej.

Przeznaczenie na cele zabudowy zagrodowej ustalono w liniach rozgraniczających obejmujących działki nr ewid. 80/1, 64/2 i część działki 64/5. Na działce nr 80/1 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny z zabudowaniami i obiektami budowlanymi służącymi rolnictwu, które istniały na tym terenie jeszcze przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia studium.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren jest już częściowo uzbrojony, dlatego koniecznym jest przedłużenie sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki

osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Wykluczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosków i opinii Powiatowego Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania.

Fragment przedmiotowego terenu został ujęty w Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki. W uchwale tej miejscowy plan, który obowiązywał dla części przedmiotowego obszaru, został uznany za aktualny.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

W tym miejscu należy jednak podkreślić, iż oprócz ww. wyważania interesów brano pod uwagę to, iż w planowaniu przestrzennym, prawo własności (i użytkowania wieczystego) nie jest prawem bezwzględny i absolutny. Doznaje ono bowiem w określonych sytuacjach ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zmianami), zwanej dalej Konstytucją RP, w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 3

ust. 1 upzp kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.). Wyrażną wolą ustawodawcy było pozostawienie organom gminy uprawnienia do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym nałożeniu obowiązku przestrzegania reguł stanowienia prawa. Pamiętać należy, iż gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej. Samodzielność gminy może być bowiem realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. Stosownie bowiem do art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, a zatem samodzielność gminy istnieje tylko w granicach prawa. Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa i nie nadużywania tego władztwa. Takie stanowisko poparte jest orzecznictwem sądowo-administracyjnym, np. Wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z 9 marca 2016 r., sygn. II SA/Go 1024/15. Podkreślić należy, iż plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę wykonywania prawa własności (art. 140 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.) czy odpowiednio wieczystego użytkownika. Samodzielność gminy nie może jednak niweczyć praw jednostkowych (indywidualnych). Z powyższego wynika, iż Rada Gminy w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego, co do zasady uprawniona była do rozstrzygnięcia w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu poszczególnych objętych nim terenów, w tym także niezgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów położonych na tych terenach. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Gminy uprawniona była też do określenia przeznaczenia danego terenu jako tereny rolnicze, czy drogi wewnętrznej. 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. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie nadanie funkcji rolniczej, mieszkaniowej, czy wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych). Jako że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy kreowaną przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co zostało określone w z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to nie można było ustalić w planie innych funkcji niż wynikające z ww. Studium.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Wirowskiej i Kosynierów, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

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