

**UCHWAŁA NR ..../.../.....**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia .....2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Wiry w rejonie ulicy Szreniawskiej – ETAP I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

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

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

**§ 2.** Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Szreniawskiej – ETAP I”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń

technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

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

- 1) tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczone symbolami **1UT-US-UK, 2UT-US-UK**;
- 2) teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **U-KO**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 4) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KKK**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) za wyjątkiem oświetlenia, zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, automatów paczkowych, masztów flagowych oraz wolno stojących pylonów w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
  - d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej jak stacje transformatorowe;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
  - d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,
  - e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 5;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
  - a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, brązu, brązu,
  - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 5) dopuszczenie sytuowania:
  - a) urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 10% powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać trzech,
  - b) szyldów:
    - nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup>,
    - w formie masztów flagowych,
    - w formie wolno stojących pylonów.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury kolejowej;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach 1UT-US-UK, 2UT-US-UK jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie parków, ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej:
  - a) tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki **1UT-US-UK, 2UT-US-UK,**
  - b) teren usług lub obsługi komunikacji **U-KO,**
  - c) tereny dróg dojazdowych **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;**
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki **1UT-US-UK** i **2UT-US-UK** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów: turystyki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) obiektów towarzyszących: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych,
  - b) miejsc parkingowych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - g) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
  - h) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) wysokość:
  - a) obiektów, z zachowaniem lit. b-d, nie większa niż 9,0 m,
  - b) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
  - d) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
- 4) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach: dowolny;
- 6) z zachowaniem pkt 10, intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni

- całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 1,2,
  - b) minimalna: 0,001;
- 7) z zachowaniem pkt 10, powierzchnię:
- a) zabudowy maksymalnie 40%,
  - b) przeznaczoną na cele otwartych urządzeń rekreacyjno-sportowych maksymalnie 30% powierzchni działki, w powierzchnię tę wliczona jest powierzchnia niezbędnych dróg i dojazdów oraz miejsc postojowych;
- 8) z zachowaniem pkt 10, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%, przy czym nakazuje się przeznaczenie przynajmniej połowy powierzchni terenu biologicznie czynnego na cele nasadzeń drzew i krzewów;
- 9) z zachowaniem pkt 10, minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;
- 10) wskaźniki i parametry określone w:
- a) pkt 6, 7, 8 i 9, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
  - b) pkt 9 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania teren usług lub obsługi komunikacji **U-KO** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów:
  - a) turystyki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej,
  - b) obsługi komunikacji: teren obsługi podróży, parkingu, placu lub rynku;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) obiektów towarzyszących: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych,
  - b) miejsc parkingowych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - g) ogrodzeń dla obiektów sportowych;
  - h) masztów flagowych, wolno stojących pylonów,
- 3) wysokość:
  - a) obiektów, z zachowaniem lit. b - d, nie większa niż 9,0 m,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
  - c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 15,0 m,
  - d) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
- 4) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach: dowolny;
- 6) z zachowaniem pkt 10, intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna: 1,2,
  - b) minimalna: 0,001;
- 7) z zachowaniem pkt 10, powierzchnię zabudowy maksymalnie 40%;
- 8) z zachowaniem pkt 10, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) z zachowaniem pkt 10, minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;
- 10) wskaźniki i parametry określone w:
  - a) pkt 6, 7, 8 i 9, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów

budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,  
b) pkt 9 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej **ZN** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - c) dojazdów i dojazdów,
  - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 12. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji kolejowej **KKK** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych i infrastruktury kolejowej związanych z obsługą linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
- 2) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizowania budynków i wiat;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych,
  - d) dojazdów i dojazdów.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami ochronę:

- 1) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 3) obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Wirynki”.

§ 14. 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 na terenach **1UT-US-UK** i **2UT-US-UK, U-KO**:
  - a) minimalna powierzchnia działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 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.

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

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej średniego napięcia z pasem technologicznym, którego przebieg pokazano informacyjnie na rysunku planu;
- 3) dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia z pasem technologicznym:
  - a) dopuszczenie skablowania i wykonywania robót budowlanych dla linii elektroenergetycznej,
  - b) utratę mocy ustaleń dla zagospodarowania pasa technologicznego po jej skablowaniu,
  - c) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasa technologicznego i utratę mocy przebiegu granic tego pasa pokazanych na rysunku planu, w przypadku przebudowy lub wykonania innych robót powodujących zmniejszenie szerokości tego pasa;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie w otoczeniu lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
- 5) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 6) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) nakaz uwzględnienia strefy ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego o szerokości 20,0 m, wyznaczonej na rysunku planu; w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zlokalizowanego poza granicami planu, obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych, a także z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
  - a) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
    - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem taretu drugiego i trzeciego,
    - 2 miejsca parkingowe na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
    - w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - b) miejsc parkingowych dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych,

gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;

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

**§ 17.** W zakresie terenów dróg dojazdowych **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

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

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
  - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe leżące poza granicami planu.
  - a) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi lub rowów na tereny kolejowe leżący poza granicami planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - b) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
  - c) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) gaz: z sieci gazowej,
  - e) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

**§ 19.** Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 2 lit c, d i e oraz pkt 5 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.

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

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

**§ 22.** 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 24 listopada 2022 r. uchwały Nr LXI/523/2022 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Szreniawskiej. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni ok. 23,05 ha.

Obecnie dla fragmentu przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów rolnych w rejonie ul. Szreniawskiej - Uchwała Nr XIX/173/2012 z dnia 1 marca 2012 r. (Dz.U. Woj. Wlkp. z dnia 23 kwietnia 2012 r. poz. 1893), zgodnie z którym wyznaczono tereny rolnicze (R) i lasy (ZL).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z potrzebami Gminy Komorniki i jej mieszkańców. Z uwagi na intensywny rozwój Gminy Komorniki nieustannie rośnie zapotrzebowanie na nowe obiekty i urządzenia służące rekreacji oraz obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego umożliwiające rozwój systemu zintegrowanego transportu publicznego. Zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, m.in. w zakresie kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych oraz w zakresie lokalnego transportu zbiorowego należy do zadań własnych gminy. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu umożliwienie realizacji ww. obiektów.

Z uwagi na ważny interes gminy, obszar objęty uchwałą Nr LXI/523/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podzielono na dwa etapy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (uchwała Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmieniona uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.), przewiduje na przedmiotowym terenie, tereny usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych (UT,U), tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego oraz zabudowy usługowej (KS,U), tereny zieleni krajobrazowej, tereny rolne pozostające w użytkowaniu rolniczym i tereny dróg oraz teren linii kolejowej Poznań - Wolsztyn.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977) 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 2023 r. poz. 1094), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. 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 i jej mieszkańców. 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).

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Konieczne jest przedłużenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowa i urządzenie dróg. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w sąsiedztwie obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami 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. Ograniczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, poprzez dopuszczenie realizacji tylko inwestycji celu publicznego, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. 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 ze zm.). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania. Odstąpiono od ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich terenów w obszarze planu.

W przedmiotowym planie istotna jest struktura własności i możliwość pozyskania przez gminę Komorniki gruntu będącego we własności Skarbu Państwa. Art. 24 ust. 5 „*Za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność*” jednostce samorządu terytorialnego „*na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej*

*decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*”. Cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych postrzegane są szeroko, m.in. w Raporcie z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych z 2005 r., przez inwestycje infrastrukturalne rozumiano przede wszystkim inwestycje w zakresie dróg, ulic, mostów zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości (wysypiska śmieci) ochrony zdrowia, pomocy społecznej, komunalnego i socjalnego budownictwa mieszkaniowego, kultury, ochrony zabytków, gminnych targowisk, cmentarzy komunalnych, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej itd. W związku z powyższym w projekcie planu ustalono dla dwóch terenów przeznaczenie na cele zabudowy związanej z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez gminę, tj. tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki UT-US-UK oraz teren usług lub obsługi komunikacji U-KO, jednocześnie wskazując przestrzenie publiczne.

Po opracowaniu projektu planu poddano go 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 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 10 maja 2023 r. do 31 maja 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 22 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 14 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

Ze względu na konieczność uzgodnienia z Zarządem Województwa Wielkopolskiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego ponowiono etap uzgodnienia z ww. organem. 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 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od ..... r. do ..... r. Dyskusję publiczną wyznaczono na ..... r., uwagi przyjmowano do ..... r. W ustawowym terminie ..... uwagi

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

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 przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

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.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulicy Szreniawskiej – ETAP I, 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.