



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 6 lutego 2026 r.

Poz. 1171

### UCHWAŁA NR XXX/293/2026 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 26 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Zespołowej i Kpt. Antoniego Szyftera, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. i Uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

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

§ 2. Częściami uchwały są:

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki będące zapleczem dla ustalonego przeznaczenia;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;

- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

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

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

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym naziemnych budowli ochronnych o wysokości nie większej niż 6,0 m.

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

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

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

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

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

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

- 1) lokalizację inwestycji w zakresie edukacji oraz sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie:
  - a) usług turystyki,
  - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) usług nauki,
  - d) usług kultury i rozrywki,
  - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - f) obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych;
- 3) wysokość:
  - a) budynków nie większa niż 15,0 m z zastrzeżeniem lit b,
  - b) budynków pomocniczych, wiat nie większa niż 9,0 m,
  - c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
  - d) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów,
  - e) budowli ochronnych nie większa niż 6,0 m,
  - f) całkowitą elektrowni wiatrowej niższą niż 30 m;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) dach: dowolny;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 2,0,
  - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 2,5,
  - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;

- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-9, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 5 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
  - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

- a) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- b) stanowisk postojowych dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko postojowe;
- 7) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
  - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) wody opadowe i roztopowe:
    - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
    - zakaz odprowadzania wód opadowych i innych nieczystości na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej,
    - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie instalacji wykorzystujących energię wiatru dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii z zastosowaniem turbin z pionową osią obrotu, z zastrzeżeniem tiretu trzeciego,
    - wymogu pionowej osi obrotu nie stosuje się do instalacji stanowiących element urządzeń oświetlenia terenu;
  - e) gaz: z sieci gazowej,
  - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
    - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie instalacji wykorzystujących energię wiatru dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii z zastosowaniem turbin z pionową osią obrotu,
    - zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

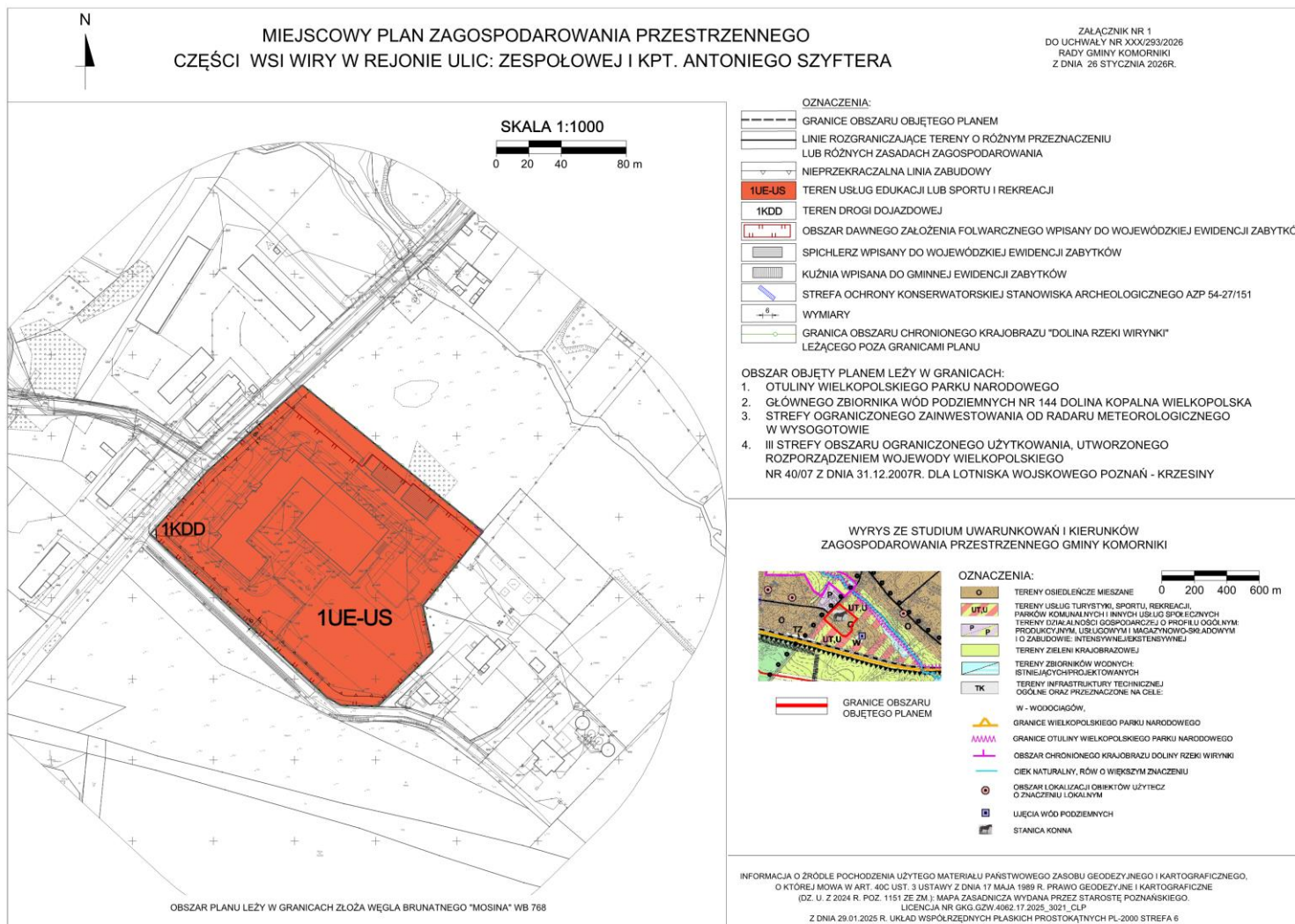
3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
(-) Marek Kubiak



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXX/293/2026  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 26 stycznia 2026 r.

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

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

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

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

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

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXX/293/2026  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 26 stycznia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE  
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

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

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

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXX/293/2026  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 26 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**