

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

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Zakładowej

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 0,4 ha, położony w części wsi Komorniki w rejonie ulicy Zakładowej, w granicach określonych na rysunku planu.

W planie ustala się przeznaczenie pod tereny usług, ujęcie wód oraz zieleni urządzonej.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo-składowym i o zabudowie intensywnej (P). Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., ze zmianami: uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023r..

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z zapisami Planu ogólnego gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/375/2026 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 sierpnia 2026 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6214 z dnia 25 sierpnia 2026 r. W granicach opracowania planu w planie ogólnym wyznaczono strefy: 79SU i 115SI. Zasady oceny zgodności planu miejscowego z planem ogólnym ustala art. 20 pkt. 3 i 4 u.p.z.p. Szczegółową ocenę zgodności ustaleń niniejszego planu z ustaleniami planu ogólnego przedstawia poniższa tabela.

Ustalenia planu ogólnego gminy Komorniki				Ustalenia planu miejscowego		
Strefa planistyczna	Profil funkcjonalny	Maks. NIZ	Min. PBC	Symbol terenu	Maks. NIZ	Min. PBC
79SU – strefa usługowa	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1,5	30%	U	1,0	0,3
	Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			IWU		0,3
115SI - strefa infrastrukturalna	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,		20%	ZP		0,5

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

W ustaleniaach planu miejscowego ustalono zakaz lokalizacji budynków na terenach: IWU i ZP, stąd dla terenów o tym przeznaczeniu w zakresie ustaleń planu obejmujących zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie było konieczności ustalania maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności

zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz zasad lokalizacji miejsc do parkowania.

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

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 i 2 pkt. 1, 1a i 2 ustawy, zasady kształtowania polityki przestrzennej w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, oraz przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zabudowy przemysłowej oraz usługowej wsi Komorniki.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XLIII/358/2013 z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Stawnej, Zakładowej i Jeziornej - Etap 2. W planie wyznaczono: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1P/U), tereny zieleni izolacyjnej (3ZI). Zgodnie z ustaleniami planu obszar opracowania częściowo znajduje się w strefie zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania drogi krajowej.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu korekty parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiających realizację budynku biurowego oraz ujęcia wód dla Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Komorniki sp. z o.o..

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

W planie nie ustalono wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) ze względu na brak obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu. Nie wprowadzono również ustaleń w zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym, ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów układu drogowego, projektowanej zabudowy oraz zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wprowadzono w drodzeważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 3 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9 ww. ustawy). W obszarze opracowania planu nie wyznaczono przestrzeni

publicznych. Obszar opracowania stanowią grunty prywatne i gminne, które przeznaczono pod zabudowę usługową oraz terenu ujęcia wód.

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

Potrzebę w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych (stycznych do granic planu) i na innych terenach.

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

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu zabudową usługową, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 ww. ustawy). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny. Linie autobusowe nr 715 oraz 789, prowadzone są w ulicy Zakładowej, a w pobliżu granicy planu zlokalizowany jest przystanek Komorniki/Urząd Gminy. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem charakteryzuje się wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, zatem lokalizacja nowych budynków będzie odbywać się poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Taka sytuacja, tj. lokalizacja nowych budynków w otoczeniu istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt. 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy usługowej i przemysłowej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych, w związku z czym nie zakłada się, aby rozwiązania planu generowały koszty związane z wykupem nieruchomości. Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, z uwagi na co nie zakłada się aby gmina ponosiła dodatkowe koszty związane z realizacją brakujących elementów sieciowej infrastruktury technicznej, za wyjątkiem zaplanowanej realizacji ujęcia wody i sieci wody surowej doprowadzającej do stacji uzdatniania wody. Zmiany wynikające z rozszerzenia możliwości inwestycyjnych poprzez zmianę funkcji i parametrów zabudowy dokonano w celu realizacji inwestycji spółki gminnej, z uwagi na co nie zakłada się zwiększenia dochodów z opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz renty planistycznej.

Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Nr LXXXIV/744/2024

z dnia 18 marca 2024 r., w której Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Stawnej, Zakładowej i Jeziornej - Etap 2 (uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XLIII/358/2013 z dnia 28 listopada 2013 roku) został uznany za aktualny. Analiza wskazuje jednak, że: „Potrzeba zmiany lub sporządzenia nowych planów miejscowych może wynikać z chęci lub potrzeby wprowadzenia dla tych terenów ustaleń, których nie mogły zwierać plany miejscowe. Ponadto zmiana tych planów miejscowych zasadna jest w przypadku wpływu wniosków o zmianę planu przez indywidualnych inwestorów lub w przypadku porządkowania polityki przestrzennej gminy oraz poprawy jej konkurencyjności i atrakcyjności.” Do zmiany miejscowego planu przystąpiono na wniosek inwestora.

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

Rada Gminy Komorniki w dniu 18 grudnia 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XXIX/272/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulicy Zakładowej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 6.02.2026 r., na stronie internetowej gminy, oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 18.02.2026 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu i możliwości składania wniosków do planu;
- 3) pismem z dnia 18.02.2026 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w dniu 23.07.2026 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a w dniu 3.07.2026 r. opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 7) w dniach od 25.06.2026 do 23.07.2026 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ;
- 8) ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz

zapewnił informację o konsultowanym społecznie projekcie na stronie internetowej gminy;

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

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.