

UCHWAŁA Nr .../.../...
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – ETAP II”, zwany dalej „planem miejscowym” po stwierdzeniu zgodności z planem ogólnym gminy Komorniki przyjętym uchwałą Rady Gminy Komorniki nr XXXIX/375/2026 z dnia 24 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2026 poz. 6215).
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 2”;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.
3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 3.

§2 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **tablicach informacyjnych** – 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;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu;
- 3) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć komponowaną zieleń wysoką lub średnio wysoką lub niską.

§3 W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1WS-ZP**.

§4

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) zieleni urządzonej.
2. Dopuszcza się roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi.

§5 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§6

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
 - 2) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;
 - 3) zapewnienie dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
 - 4) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zielen istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenie WS-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 6) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację.
3. Zakazuje się:
- 1) lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 2) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej;
 - 3) wycinki drzew w okresie lęgowym ptaków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gatunkowej zwierząt, z odstępstwami przewidzianymi w przepisach odrębnych;
 - 4) wykorzystywania podczas tworzenia lub uzupełniania terenów zieleni roślin uznanych za inwazyjne;
 - 5) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§7 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej należy uwzględnić położenie całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy strefy ochrony ekspozycji.

§8 W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z:

- 1) położenia części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub średnie i wynosi 1% poprzez:
 - a) uwzględnienie nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) położenia części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§9 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nie podejmuje się dalszych ustaleń.

§10 W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1WS-ZP**, ustala się z zastrzeżeniem §8:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) budowli hydrotechnicznych,
 - b) ścieżki dla pieszych,
 - c) ścieżki dla rowerów,
 - d) zieleni, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) zachowanie i ochronę roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych i jego konserwację;
- 4) wysokość budowli hydrotechnicznych – nie większa niż 5,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,8;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat,
 - b) stanowisk postojowych;
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Polnej położonej poza granicą planu miejscowego.

§11 W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§12 W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji nie podejmuje się ustaleń.

§13 W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§14 Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§15 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§16 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 roku

Uchwałą nr XIII/127/2024 z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – Rada Gminy Komorniki zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta obejmuje obszar o powierzchni 27,03 ha. W toku analiz i prac projektowych ustalono konieczność sporządzenia wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o decyzję zezwalającą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze z uwagi na ich występowanie na obszarze planu miejscowego oraz brak takiej zgody uzyskanej wcześniej. W tym celu dokonano podziału całego obszaru objętego planem miejscowym na dwie części:

- Etap 1 – gdzie nie występują grunty wymagające zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym po podziale: 26,04 ha),
- Etap 2 – gdzie takie grunty występują i wymagana jest ww. zgoda (powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym po podziale: ok. 0,086 ha) – obejmujący niniejszy dokument.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym planie ogólnym gminy Komorniki (uchwała Rady Gminy Komorniki nr XXXIX/375/2026 z dnia 24 sierpnia 2026 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2026 poz. 6215), obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje następujące strefy planistyczne:

I.p.	Oznaczenie	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1.	84SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50

Ustalenia dla obszaru objętego planem miejscowym nie naruszają ustaleń obowiązującego planu ogólnego zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, jak i wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

Przedmiotowy teren nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem. Plan ustala przeznaczenie terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1WS-ZP**.

Przeznaczenie terenu wynika ze stanu zagospodarowania terenu określonego w inwentaryzacji urbanistycznej. Pod uwagę brano również stan własności terenów, dotychczasowe użytkowanie oraz uwarunkowania wynikające ze struktury funkcjonalno-przestrzennej, środowiska przyrodniczego oraz kontekstu przestrzennego przylegających obszarów. W trakcie procedury planistycznej uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa na cele nierolnicze (DNI.tr.602.104.2026 z dnia 23 września 2026 r.).

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczenia terenu i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Zapisy planu miejscowego pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu miejscowego zlokalizowany jest na terenie położonym przy drodze gminnej i powiatowej. Z uwagi na przeznaczenie terenu nie przewiduje się zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na brak możliwości lokalizacji budynków.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu miejscowego.

Na obszarze planu miejscowego nie są zlokalizowane obiekty i obszary podlegające ochronie zabytków, ale cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy strefy ochrony ekspozycji w ramach powiązań widokowych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego – grunty stanowią częściowo własność gminną i częściowo własność Skarbu Państwa. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz następnie uzyskano ich opinie i uzgodnienia. Wójt Gminy Komorniki zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez określenie terminu składania wniosków i następnie poprzez konsultacje społeczne wraz ze spotkaniem otwartym.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – uchwała Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r.

Wpływy z podatków od nieruchomości nie nastąpią. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z ewentualną modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.