Projekt

z dnia 17 czerwca 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXXVIII/……/2026
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulic: Poznańskiej, Krętej i Mostowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Wąskiej, 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. 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 Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Wąskiej”;

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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12º;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30º do 40º;

3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 30% całej powierzchni ogrodzenia;

7) 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;

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

9) zieleni niskiej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające maksymalne wysokości do 40 cm;

10) zieleni średniej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające maksymalne wysokości powyżej 40 cm i nie wyższe jak 4 m;

11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające maksymalne wysokości powyżej 4 m.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U;

2) teren usług, oznaczony symbolem 1U;

3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;

4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR.

§ 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 liniami zabudowy,

b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynków i wiat 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 oraz z zakazem wysunięć na tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany,

c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;

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,

e) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 5,

f) instalacji fotowoltaicznych i obiektów w obszarze zawartym między liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych centrali telefonicznych, oświetlenia i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:

a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, 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) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2,

b) szyldów lokalizowanych wyłącznie na ścianach budynków i:

- na terenie 1U dla każdego lokalu użytkowego: o powierzchni do 2 m^2 i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 3,0 m^2,

- na pozostałych terenach: o powierzchni do 0,5 m^2 i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 3,0 m^2;

6) 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 publicznych ustalonych w planie oraz za wyjątkiem działek wydzielanych w celu regulacji granic;

7) dla istniejących budynków dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu,

b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,

c) zachowania funkcji;

8) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 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 przedsięwzięć:

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem;

4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U i 2MNW-U ustala się:

1) lokalizację:

a) usług społecznych, konsumpcyjnych z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m^2, gastronomii, biurowo-administracyjnych, użyteczności publicznej,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego;

3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

4) dla budynku usługowego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,

b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,

c) dach: płaski, stromy;

5) dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego:

a) łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: maksymalnie 60 m^2,

b) wysokość:

- nie więcej niż 6,0 m dla zabudowy z dachem stromym,

- nie więcej niż 4,5 m dla zabudowy z dachem płaskim;

6) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 0,70,

b) minimalną: 0,001;

7) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 1,05,

b) minimalną: 0,001;

8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%, przy czym nie więcej niż 25% w przypadku realizacji tylko funkcji mieszkaniowej;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% z nakazem uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej wyznaczonych na rysunku planu, kształtowanych z zastosowaniem zieleni niskiej, średniej i wysokiej, w tym:

a) zieleń wysoką sadzić bezpośrednio wzdłuż linii rozgraniczających teren,

b) w granicach strefy zieleni izolacyjnej na terenie 1MNW-U leżącej przy granicy z miastem Poznań dopuszcza się urządzenie niezbędnej obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR z terenu drogi dojazdowej 1KDD, z zakazem całkowitego zniesienia strefy zieleni izolacyjnej na całej długości pasa oraz z zachowaniem § 11 pkt 1;

10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla terenu 1MNW-U: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m^2, przy czym dla działki z zabudową mieszkaniową: 2500 m^2,

b) dla terenu 2MNW-U: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1300 m^2;

11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6 - 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem 1U ustala się:

1) lokalizację usług społecznych i konsumpcyjnych z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m^2, gastronomii, biurowo-administracyjnych, użyteczności publicznej;

2) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego;

3) dla zabudowy usługowej:

a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,

b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,

c) dach płaski, stromy;

4) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 1,0,

b) minimalną: 0,001;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 1,5,

b) minimalną: 0,001;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% z nakazem uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej wyznaczonych na rysunku planu, kształtowanych z zastosowaniem zieleni niskiej, średniej i wysokiej, w tym zieleń wysoką sadzić bezpośrednio wzdłuż linii rozgraniczających teren;

8) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m^2;

9) wskaźniki i parametry określone w pkt 4 - 8 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 9. 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) minimalną powierzchnię działek – jak w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów,

b) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°.

§ 10. 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;

3) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie:

a) w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,

b) w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,

c) na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;

4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;

5) nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę akustyczną przewidzianą w przepisach odrębnych;

6) nakaz zachowania strefy ochronnej magistrali wodociągowej o szerokości 8,0 m na każdą stronę od osi rury, wyznaczonej na rysunku planu.

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

1) obsługę komunikacyjną z terenu dróg leżących w granicy gminy Komorniki, w tym:

a) z terenów drogi dojazdowej 1KDD, 2KDD,

b) poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR z drogi dojazdowej 1KDD,

c) z ulicy Poznańskiej oraz ulicy Wąskiej w Komornikach, 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 do parkowania dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem poniższych tiretów,

- 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,

- 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni biur i urzędów,

- 4 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,

- 5 miejsc do parkowania na każde 10 łóżek w budynkach zamieszkania zbiorowego,

- 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

- w zakresie zasad realizacji miejsc do parkowania sumaryczną liczbę miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,

b) miejsc do parkowania dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż minimum 1 miejsce do parkowania na 100,0 m^2 powierzchni użytkowej usług;

4) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania 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) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce do parkowania;

6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie terenów drogi dojazdowej 1KDD, 2KDD oraz komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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, w przypadku braku możliwości technicznych na włączenie do sieci dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych,

b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) energia elektryczna:

- z sieci energetycznej,

- z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 cieplną 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.

§ 14. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń 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.

§ 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) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 1MNW-U, 2MNW-U;

2) 0% dla pozostałych terenów.

§ 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULIC: POZNAŃSKIEJ I WĄSKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY .....
RADY GMINY KOMORNIKI
Z DNIA ..... R.

Mapa zasadnicza
Skala 1:500

Województwo:	Województwo wielkopolskie
Powiat:	Powiat poznański
Jednostka ewid.:	302101_1 Luboń, 302107_2 Komorniki
Obręb:	0003 Komorniki, 0003 Żabikowo
Układ wsp.:	2000_18
Układ odn.:	PL-EVRF2007-NH
Id sprawy:	GKG.GZW.4062.25.2025

N

SKALA 1:1000

0 20 40 80 m

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO, O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY Z DNIA 17 MAJA 1989 R. PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1151ZE ZM.):

1. MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POZNAŃSKIEGO.
LICENCJA NR GKG.GZW.4062.25.2025_3021_CLP Z DNIA 05.02.2025 R.
2. MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ PREZYDENTA MIASTA POZNANIA
Zarzad Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ
LICENCJA NR ZG-OUG.41020.868.2025_306401_1_P Z DNIA 27.03.2025 R.

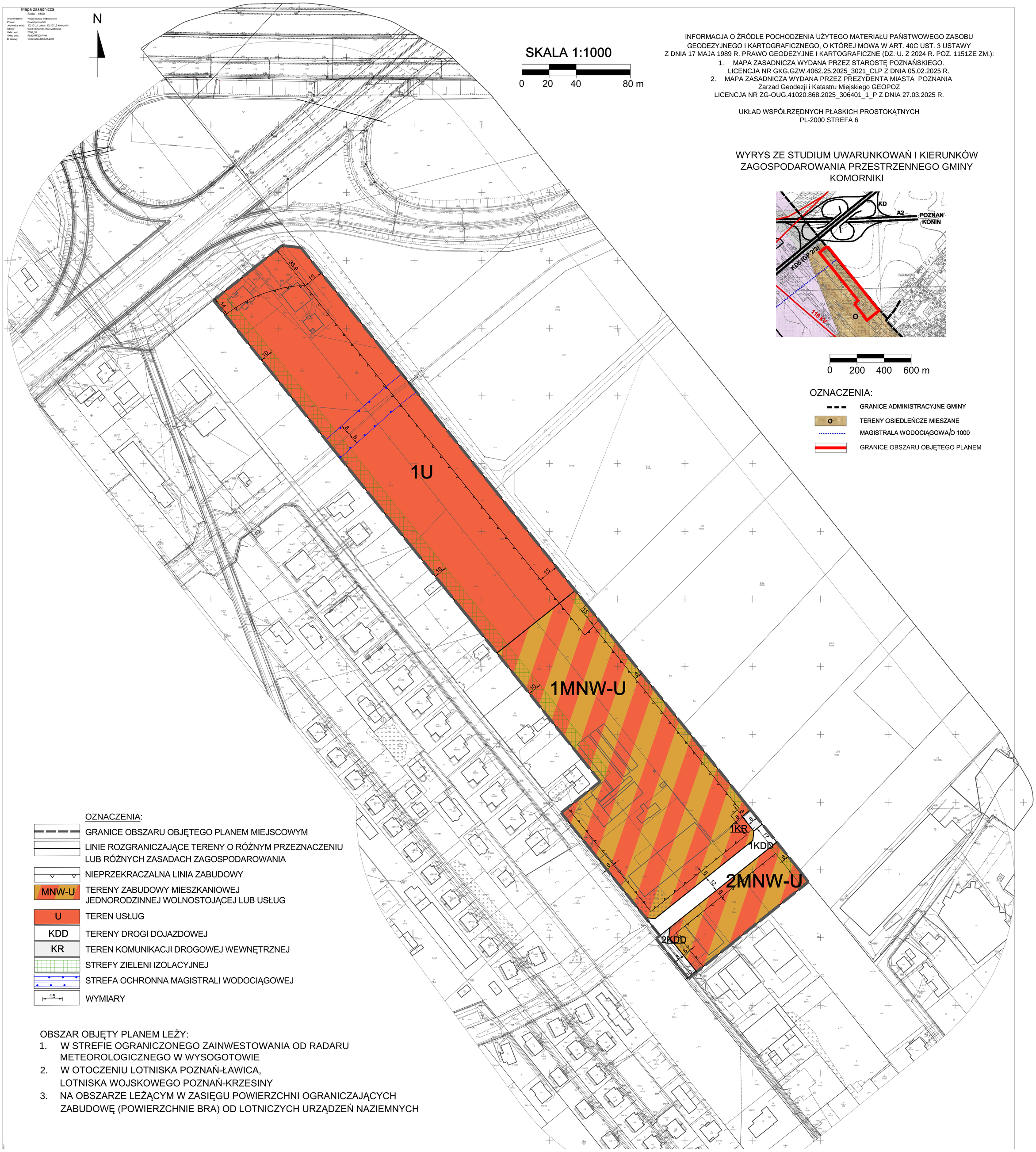
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH
PL-2000 STREFA 6

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMORNIKI

0 200 400 600 m

OZNACZENIA:

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- O — TERENY OSIEDLEŃCZE MIESZANE
- MAGISTRALA WODOCIĄGOWA/O 1000
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- KDD — TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA OCHRONNA MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ
- 15 — WYMIARY

OBSZAR OBJĘTY PLANEM LEŻY:

1. W STREFIE OGRANICZONEGO ZAINWESTOWANIA OD RADARU METEOROLOGICZNEGO W WYSOGOTOWIE
2. W OTOCZENIU LOTNISKA POZNAŃ-ŁAWICA, LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ-KRZESINY
3. NA OBSZARZE LEŻĄCYM W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ (POWIERZCHNIE BRA) OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH

Załącznik nr 2 do uchwały nr ...../...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 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 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Komorniki rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Wąskiej, został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 21 listopada 2025 r. do 22 grudnia 2025 r., które obejmowały:

1) zbieranie uwag w terminie od 21 listopada 2025 r. do 22 grudnia 2025r.
2) spotkanie otwarte w dniu 2 grudnia 2025 r. o godz. 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online).
3) dyżur projektanta, który odbył się w dniu 3 grudnia 2025 r. w godz. 15:30-16:30 w Ośrodku Pomocy Społecznej w Komornikach, ul. Młyńska 15, 62-052 Komornik.

W ustawowym terminie składania uwag wniesiono uwagi do projektu planu, które zostały w całości uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

W związku z ich uwzględnieniem, Rada Gminy Komorniki nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr ...../...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 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. 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Wąskiej, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, przewidzianych w ustaleniach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zalicza się urządzenie i utrzymanie terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Realizacja ustaleń planu w powyższym zakresie spowoduje zwiększenie wydatków budżetu gminy. Obowiązek realizacji drogi 1KDD oraz budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wynikał już z ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Zmiana przebiegu drogi 1KDD stanowi dostosowanie do aktualnych granic działek ewidencyjnych, w tym do działek wydzielonych pod drogę na podstawie planu obowiązującego, przy zachowaniu zbliżonej powierzchni terenu.

3. Teren obecnie oznaczony symbolem 2KDD był w planie obowiązującym przeznaczony pod drogę wewnętrzną, która nie stanowiła zadania własnego gminy. Zmiana jej przeznaczenia na drogę publiczną klasy dojazdowej wynika z aktualnie prowadzonych projektów infrastrukturalnych, usprawni realizację inwestycji oraz zapewni prawidłową i ogólnodostępną obsługę komunikacyjną obszaru.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury, przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą – Prawo budowlane, ustawą – Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie środowiska oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą przez właściwych zarządców tej infrastruktury, uprawnionych do prowadzenia działalności w zakresie rozbudowy i eksploatacji sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej. Działania te podejmowane będą w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Zadania związane z gospodarką odpadami będą realizowane w sposób określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłu i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej będą wykonywane zgodnie z regulacjami wynikającymi z ustawy – Prawo energetyczne.

§ 3. 1 Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym rozbudowy sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej, odbywać się będzie przez właściwych zarządców tej infrastruktury. Realizacja tych zadań nastąpi w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Finansowanie inwestycji będzie realizowane z różnych źródeł, w tym:

1) wydatków z budżetu gminy, w szczególności z:
   a) dochodów własnych gminy (np. podatki lokalne, opłaty, wpływy z majątku gminy),
   b) środków przeznaczonych na realizację zadań własnych w ramach uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych;
2) środków zewnętrznych, uzyskiwanych m.in. poprzez:
   a) dotacje i subwencje,
   b) dotacje unijne w ramach programów pomocowych,
   c) dotacje samorządu województwa,
   d) dotacje i pożyczki z funduszy celowych,
   e) subwencje ogólne z budżetu państwa;
3) środki zwrotne i instrumenty dłużne:
   a) kredyty i pożyczki bankowe,
   b) emisję obligacji komunalnych,
   c) leasing inwestycyjny;
4) inne formy finansowania:
   a) partnerstwo publiczno-prywatne (PPP),

b) współfinansowanie przez podmioty prywatne w ramach umów cywilnoprawnych,

c) inne środki zewnętrzne zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Zakres, harmonogram oraz szczegółowe warunki realizacji inwestycji określać będą uchwały budżetowe gminy oraz wieloletnie plany inwestycyjne, przyjęte przez Radę Gminy Komorniki. Kolejność realizacji inwestycji będzie ustalana na podstawie:

1) priorytetów rozwojowych gminy określonych w strategii rozwoju;

2) możliwości finansowych gminy oraz dostępności zewnętrznych źródeł finansowania;

3) potrzeb mieszkańców oraz konieczności zapewnienia odpowiedniej jakości infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../.../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/…../2026

RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 12 grudnia 2024 r. uchwały Nr XIII/126/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Wąskiej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 5,09 ha.

Opracowywany teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ul. Wirowskiej - uchwała Nr XLVI/392/2014 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 lutego 2014 r. (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 kwietnia 2014r. poz. 2573), zgodnie z którym teren analizowany przeznaczony jest pod: tereny zabudowy usługowej – U, teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 1U/MN, teren drogi publicznej – klasa dojazdowa – 6KD-D, teren drogi wewnętrznej KDW.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną 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., 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. przewiduje na przedmiotowym terenie: tereny osiedleńcze mieszane O. Na terenach osiedleńczych mieszanych można sytuować: budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze, usługowe, budynki infrastruktury społecznej i technicznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m2, obiekty rzemieślnicze, drobne hurtownie i inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej, drogi wewnętrzne i lokalne, w ramach zabudowy mieszkaniowej na terenach osiedleńczych można lokalizować budynki: na terenie Komornik, Plewisk i Wir – jedno- i wielorodzinne, (…) rodzaj zabudowy na danym terenie oraz parametry zabudowy należy określać każdorazowo w miejscowych planach, harmonijnie nawiązując do ukształtowania terenu, do zabudowy istniejącej na terenie objętym planem, zabudowy w bezpośrednim otoczeniu tych terenów oraz odpowiednio do potrzeb określających celowość opracowania miejscowego planu.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 21 listopada 2025 r. do 22 grudnia 2025 r. Uwagi zbierano również w dniach od 21 listopada 2025 r. do 22 grudnia 2025 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 2 grudnia 2025 r. o godz. 16:00, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online). Dyżur projektanta projektu planu odbył się w dniu 3 grudnia 2025 r. w godz. 15:30-16:30 w Ośrodku Pomocy Społecznej w Komornikach, ul. Młyńska 15, 62-052 Komornik. W ustawowym terminie przyjmowania wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione. W związku z tym w uchwale skierowanej do uchwalenia nie zostały przekazane Radzie Gminy żadne uwagi.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych przygotowano raport podsumowujący przebieg tych konsultacji. W raporcie przedstawiono m.in. sposób przeprowadzenia konsultacji, złożone uwagi oraz sposób ich uwzględnienia.

Po konsultacjach społecznych, zgodnie z brzmieniem art. 17 pkt 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa pkt 5a, pkt 6 lit. b i pkt 9 lit. b”, tj.

5a) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana,

6) występuje o: (…)

b) uzgodnienie projektu planu miejscowego z: (…)

9) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z: (…),

b) dokonanych uzgodnień;”

przeanalizowano konieczność powtórzenia procedury planistycznej.

W związku ze zmianą ustaleń projektu planu, polegającą na rezygnacji z wyznaczenia drogi wewnętrznej łączącej się z terenem pasa autostrady A2 w obrębie którego zlokalizowana jest droga dodatkowa, zaistniała konieczność ponownego przeprowadzenia procedury uzgodnieniowej w zakresie właściwości zarządców dróg. Projekt planu został zatem ponownie przedłożony do uzgodnienia zarządcy drogi krajowej oraz do zajęcia stanowiska przez zarządcę dróg gminnych. W wyniku przeprowadzonych uzgodnień oraz z uwzględnieniem realizowanych przez gminę przedsięwzięć drogowo-infrastrukturalnych dokonano

zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie symbolem 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej na teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD oraz doprecyzowano możliwość obsługi komunikacyjnej przez teren zieleni izolacyjnej. Zmiana ta stanowi konsekwencję ustaleń uzgodnieniowych oraz dostosowanie projektu planu do aktualnych uwarunkowań infrastrukturalnych i organizacyjnych.

Istotne jest, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzono zmian w zakresie dotyczącym lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W konsekwencji nie zaistniała konieczność ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 pkt 10a–13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujących w szczególności udostępnienie projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych. Zakres wprowadzonych zmian nie dotyczył bowiem kwestii objętych wskazanymi przepisami.

Projekt planu miejscowego udostępniono na urzędowej stronie internetowej BIP wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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, właściciela działki objętej 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.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych projektu planu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie

Informacji Publicznej Gminy Komorniki, na stronie urzędowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w aplikacji internetowej Blisko. W trakcie konsultacji społecznych zorganizowano spotkanie otwarte oraz odbył się dyżur projektanta, o czym mowa powyżej. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, o czym mowa w załączniku nr 3 do uchwały.

W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,

3) walory architektoniczne i krajobrazowe,

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

6) wymagania ochrony zdrowia oraz 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411),

7) walory ekonomiczne przestrzeni,

8) prawo własności,

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

10) potrzeby interesu publicznego,

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,

16) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zaspokajanie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały zapewnione w sąsiedztwie planu.

Z uwagi na specyfikę planu nie przewidziano ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenia wydatków gminy związanych z zapisanymi w planie, inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, o czym mowa w załączniku nr 3 do uchwały.

W „Ocenie 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 LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uznany za aktualny. Opracowanie planu jest realizacją wniosków sformułowanych w uchwale z dnia 18 marca 2024 r.: "istotne jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, mających na celu zaspokajanie potrzeb gminy i jej społeczności oraz dostosowujących dokumenty planistyczne do obowiązujących przepisów. W przyszłych opracowaniach planistycznych należy kontynuować przyjętą politykę przestrzenną gminy. Dbać o ograniczenie intensywności zagospodarowania z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju, porządkować politykę przestrzenną gminy oraz poprawiać jej konkurencyjność i atrakcyjność."

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania części wsi Komorniki w rejonie ulic: Poznańskiej i Wąskiej, 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.

Wójt Gminy Komorniki

Tomasz Stellmaszyk