

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY KOMORNIKI

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA	3
I. WSTĘP	3
II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	3
1. Polityka przestrzenna gminy	3
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	4
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	5
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	7
5. Obszary gruntów zmeliorowanych	8
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	9
7. Strefy ochronne ujęć wody	9
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	9
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	10
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	10
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	11
12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	12
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	13
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	13
15. Obszary ograniczonego użytkowania	14
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	16
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	17
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	19
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	20
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	20
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	20
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	20
23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	26
24. Opracowanie ekofizjograficzne	26
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM 28	
25. Wyznaczenie stref planistycznych	28
26. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	32
27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	42
28. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę	43
IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	45
1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)	45
2. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS)	46
V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	46
1. Profile funkcjonalne stref planistycznych	47
1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW	48
1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ	48
1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ	49
1.4. Strefy usługowe SU	49
1.5. Strefy gospodarcze SP	49
1.6. Strefa produkcji rolniczej SR	50
1.7. Strefy infrastrukturalne SI	50
1.8. Strefy zieleni i rekreacji SN	51
1.9. Strefy cmentarzy SC	51
1.10. Strefy otwarte SO	52
1.11. Strefy komunikacyjne SK	52
2. Parametry stref planistycznych	52
CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA	54
1. Załącznik nr 1. Część graficzna uzasadnienia	54
2. Załącznik nr 2. Uwarunkowania	54
3. Załącznik nr 3. Strefy planistyczne	54

CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

I. WSTĘP

Na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) sporządzono niniejsze uzasadnienie planu ogólnego gminy Komorniki.

II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Polityka przestrzenna gminy

Polityka przestrzenna gminy Komorniki została określona w Strategii rozwoju Gminy Komorniki 2021-2030. W dokumencie tym określono wizję i misję gminy, cele strategiczne oraz programy i projekty.

Wizja gminy brzmi: „Gmina Komorniki to miejsce o wysokiej jakości życia dzięki:

- estetycznej i uporządkowanej przestrzeni oraz atrakcyjnemu położeniu na obszarze Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- bogatej ofercie usług społecznych dla wszystkich grup mieszkańców;
- aktywnej i zintegrowanej społeczności”.

Misja gminy brzmi: „Jesteśmy dynamicznie rozwijającą się gminą, atrakcyjnie położoną w obrębie Aglomeracji Poznańskiej. Określony w wizji stan docelowy naszej gminy – przyjazne miejsce do życia, pracy i wypoczynku – pragniemy osiągnąć w szczególności poprzez:

- rozbudowę infrastruktury komunalnej, w szczególności komunikacyjnej, z poszanowaniem środowiska naturalnego,
- dbałość o wykształcenie naszych mieszkańców,
- rozwój oferty spędzania wolnego czasu – kultury, sportu i rekreacji,
- stwarzanie dobrych warunków do rozwoju gospodarczego,
- zapewnienie mieszkańcom dostępu do wysokiej jakości usług zdrowotnych oraz usług społecznych,
- kreowanie atrakcyjnego wizerunku Gminy na zewnątrz.”

Cele strategiczne gminy brzmią:

„1. Rozbudowa infrastruktury wobec potrzeb rozwoju demograficznego i gospodarczego Gminy.

2. Usługi dla wysokiej jakości życia mieszkańców.”

Programy i projekty strategiczne gminy dla celu strategicznego 1. Rozbudowa infrastruktury wobec potrzeb rozwoju demograficznego i gospodarczego Gminy brzmią:

„Program 1.1 Zapewnienie ładu przestrzennego na terenie Gminy oraz ochrona środowiska

1.1.1. Aktualizacja i tworzenie nowych MPZP

1.1.2. Wykupy gruntów i nieruchomości dla potrzeb infrastruktury komunalnej

1.1.3. Estetyzacja Gminy

1.1.4. Ochrona środowiska

Program 1.2. Modernizacja układu drogowego i komunikacji zbiorowej

1.2.1. Budowa i remonty dróg oraz infrastruktury okołodrogowej

1.2.2. Rozwiązanie problemów komunikacyjnych na granicy z Poznaniem w Plewiskach

1.2.3. Zwiększenie wykorzystania komunikacji publicznej

Program 1.3. Rozbudowa systemu wodociągowo-kanalizacyjnego

- 1.3.1. Rozbudowa systemu dostarczania wody oraz odbioru śmieci
- Program 1.4. Rozwój bazy lokalowej szkolnictwa
 - 1.4.1 Program rozwoju infrastruktury oświatowej
 - 1.4.2. Budowa i remonty bazy lokalowej i sportowej oświaty
- Program 1.5. Rozwój bazy lokalowej kultury, sportu i rekreacji
 - 1.5.1. Budowa i remonty bazy lokalowej kultury
 - 1.5.2. Budowa i remonty bazy lokalowej sportu i rekreacji

Z kolei dla celu strategicznego 2. Usługi dla wysokiej jakości życia mieszkańców brzmią:

- „Program 2.1. Sprawne zarządzanie Gminą
 - 2.1.1. Poprawa jakości obsługi mieszkańców i efektywności działań Urzędu Gminy
 - 2.1.2. Promocja produktów i usług lokalnych
- Program 2.2. Wzmocnienie wspólnoty mieszkańców
 - 2.2.1 Aktywizowanie różnych grup społecznych na terenie Gminy
- Program 2.3. Kultura, sport i rekreacja
 - 2.3.1. Rozwój oferty kulturalnej
 - 2.3.2. Rozwój oferty ogólnodostępnych zajęć sportowo-rekreacyjnych w obiektach gminnych
- Program 2.4. Zdrowie, pomoc społeczna, bezpieczeństwo
 - 2.4.1. Poprawa dostępności opieki zdrowotnej oraz promowania zdrowego trybu życia
 - 2.4.2. Poprawa bezpieczeństwa publicznego
 - 2.4.3. Pomoc społeczna”.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym wzięto pod uwagę misję, wizję i cele strategiczne gminy określone w Strategii rozwoju Gminy Komorniki 2021-2030.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania uchwalono Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:

Część centralna i północno-zachodnia gminy Komorniki znalazła się w strefie wysokiej intensywności procesów osadniczych, natomiast pozostała część gminy zlokalizowana została w strefie zielonych pierścieni.

Gmina Komorniki została zakwalifikowana do obszaru rozwoju turystyki kwalifikowanej oraz wypoczynkowej, co oznacza, że na jej terenie występują m.in. obszary predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej.

W celu zapewnienia trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego w zakresie walorów przyrodniczych na obszarze gminy wyznaczono obszary węzłowe międzynarodowe i krajowe, a także korytarz ekologiczny: międzynarodowy i krajowy oraz korytarze dolin rzecznych o randze ponadlokalnej.

W kwestii rolnictwa, w zakresie kształtowania wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, północna część gminy znajduje się w strefie ograniczania rozwoju działalności rolniczej, środkowa część gminy znalazła się w granicach strefy umiarkowanej rozwoju działalności rolniczej, a południowa część objęta jest strefą ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej. Pod względem rozwoju odnawialnych źródeł energii pochodzenia rolniczego obszar gminy Komorniki nie jest predysponowany do produkcji biomasy.

Z analizy mapy dotyczącej zagrożeń środowiska i bezpieczeństwa publicznego wynika, iż gmina w całości zlokalizowana jest w obszarze ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych oraz w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru

meteorologicznego w Wysogotowie. Niewielki fragment gminy Komorniki (wschodnia część obrębu Wiry) znajduje się w strefie ograniczonego zainwestowania w promieniu 3 km od wojskowych terenów zamkniętych – Babki oraz potencjalnych uciążliwości akustycznych od lotniska Poznań – Krzesiny, a także znajduje się na obszarach zagrożenia powodziowego.

Z analizy mapy obszarów funkcjonalnych wynika, iż gmina Komorniki znajduje się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Poznański Obszar Metropolitalny.

W Planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania:

Z analizy mapy przedstawiającej zintegrowany system transportu zbiorowego dla miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania wynika, że północna część gminy znalazła się w strefie I powiązań wewnętrznych Poznania, pozostałą część gminy zakwalifikowano do strefy II obsługi kolejną o częstotliwości połączeń co 30 min. Wyznaczono węzeł przesiadkowy w obrębie ewid. Plewiska. W kwestii rozwoju efektywnych struktur osadniczych, dla gminy Komorniki wyznaczono obszary wyłączone niezbędne dla kształtowania systemu przyrodniczego oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego. Ustalono również obszary predyspozycji dla rozwoju struktur osadniczych, w tym obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych.

Na mapie obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych dla miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, w zakresie obszarów związanych z bezpieczeństwem publicznym, wskazano, iż w południowo-wschodniej części gminy (obwód ewid. Łęczyca) wyznaczono teren zagrożony masowymi ruchami ziemi. Poza tym, w obrębie ewid. Wiry wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie.

Na mapie rozwoju efektywnych struktur osadniczych dla miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania ustalono obszary predyspozycji dla rozwoju struktur osadniczych, w tym obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych, a także obszary rozwoju na terenach wskazanych do objęcia systemem aglomeracji kanalizacyjnych. Ponadto w miejscowościach Głuchowo, Chomęcice oraz we wschodniej części Komornik i południowo-wschodniej części Plewisk ustalono obszary rozwoju w otoczeniu węzłów autostradowych i innych dróg krajowych. W kwestii obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych gminy Komorniki wyznaczono obszary wyłączone niezbędne dla kształtowania systemu przyrodniczego oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym wzięto pod uwagę ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13): „Art. 6. 1. Formami ochrony przyrody są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.”

W granicach gminy Komorniki przyroda chroniona jest poprzez formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Formy ochrony przyrody zajmują znaczny obszar gminy i koncentrują się w południowej części gminy.

Przede wszystkim w granicach gminy ustanowiono Wielkopolski Park Narodowy wraz z otuliną. Wśród przestrzennych form ochrony zidentyfikowano także trzy obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017, specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Wielkopolska PLH300010 oraz specjalny obszar ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012, a także obszar chronionego krajobrazu Dolina rzeki Wirynki. Ochronę przyrody uzupełnia 10 pomników przyrody: 7 pojedynczych drzew bez nazwy, 1 aleja drzew obejmująca 40 drzew o nazwie: Aleja Szreniawska, 1 grupa dziewięciu drzew bez nazwy oraz 1 grupa dwóch drzew bez nazwy.

Tabela nr 1. Wykaz form ochrony przyrody na terenie gminy Komorniki

Formy ochrony przyrody	Opis
parki narodowe	Wielkopolski Park Narodowy wraz z otuliną
rezerваты przyrody	-
parki krajobrazowe	-
obszary chronionego krajobrazu	Dolina rzeki Wirynki
obszary Natura 2000	obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017 specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Wielkopolska PLH300010 specjalny obszar ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012
pomniki przyrody	10 pomników przyrody: 7 pojedynczych drzew bez nazwy, 1 grupa dziewięciu drzew bez nazwy, 1 grupa dwóch drzew bez nazwy
stanowiska dokumentacyjne	-
użytki ekologiczne	-
zespoły przyrodniczo-krajobrazowe	-
ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów	Ryby: Koza (<i>Cobitis taenia</i>) Owady: Czerwończyk nieparek (<i>Lycaena dispar</i>) Ptaki: Żuraw (zwyczajny) (<i>Grus grus</i>), Dzięcioł średni (<i>Dendrocopos medius</i>), Mucholówka mała (<i>Ficedula parva</i>) Ślimaki: Poczwarówka jajowata (<i>Vertigo moulinsiana</i>), Ssaki: Bóbr europejski (euroazjatycki) (<i>Castor fiber</i>), Nocek duży (<i>Myotis myotis</i>), Mopek (<i>Barbastella barbastellus</i>)

Zródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody <https://crfop.gdos.gov.pl/> i Banku Danych o Zasobach Przyrodniczych udostępnionego na <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> oraz <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych> w postaci usługi WMS (dostęp 21.01.2025)

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę formy ochrony przyrody znajdujące się na obszarze gminy. Opierano się na:

- uwarunkowaniach przyrodniczych i krajobrazowych,
- analizie istniejącego zagospodarowania, w tym aktualnego układu komunikacyjnego, lokalizacji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowych, sportu i rekreacji oraz infrastrukturalnych,
- ustaleniach obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- kierunkach zagospodarowania przestrzennego przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki dla terenów istotnych z punktu widzenia interesu gminy i jej mieszkańców, dla realizacji zadań własnych,
- aktualnych potrzebach społecznych i funkcjonalnych uwzględniających dostęp mieszkańców do usług, terenów rekreacyjnych i komunikacji, przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych,
- obowiązujących przepisach prawa, w tym ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawie o ochronie przyrody oraz aktach wykonawczych określających wymagania dla planów miejscowych.

W granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego wyznaczono głównie strefy otwarte SO zawierające wyłącznie profil podstawowy. Wyznaczone strefy otwarte stanowią obszary wolne od zabudowy. Ponadto oprócz strefy otwartej SO, wyznaczono głównie:

- a) strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną SJ,
- b) strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną SW,
- c) strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ,
- d) strefę usługową SU,
- e) strefy zieleni i rekreacji SN,
- f) strefy infrastrukturalne SI,
- g) strefy komunikacyjne SK.

W granicach obszaru chronionego krajobrazu Dolina rzeki Wiryńki wyznaczono strefy otwarte SO, z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren zieleni urządzonej. Ponadto oprócz strefy otwartej SO wyznaczono:

- a) strefy zieleni i rekreacji SN,
- b) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- c) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- d) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,
- e) strefy usługowe SU,
- f) strefy infrastrukturalne SI,
- g) strefę komunikacyjną SK.

W granicach obszarów Natura 2000 wyznaczono strefy otwarte SO zawierające wyłącznie profil podstawowy oraz strefy otwarte SO uwzględniające w profilu funkcjonalnym dodatkowym teren zieleni urządzonej. Ponadto wyznaczono:

- a) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- b) strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- c) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,
- d) strefy usługowe SU,
- e) strefy infrastrukturalne SI,
- f) strefę cmentarzy SC,
- g) strefy zieleni i rekreacji SN,
- h) strefy komunikacyjne SK.

Pomniki przyrody występujące na obszarze gminy zostały ujęte głównie w strefie otwartej SO, ponadto ze względu na lokalizację pomników przyrody wyznaczono strefy odpowiadające ich sąsiedztwu, czyli:

- a) strefę zieleni i rekreacji SN,
- b) strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- c) strefę usługową SU.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Z map zagrożenia powodziowego wynika, że w gminie Komorniki występują:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 16 pkt 34 lit. a i b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.), czyli:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

W gminie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 16 pkt 34 lit. c ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, czyli obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na obszarze gminy. Na obszarach tych wyznaczono głównie strefę otwartą SO lub strefę zieleni i rekreacji SN. Ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu oraz obowiązujące ustalenia planistyczne miejscami na obszarach tych wyznaczone zostały strefy: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ, usługowa SU, zieleni i rekreacji SN, gospodarcza SP, infrastrukturalna SI, komunikacyjna SK.

Dla obszaru między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy wyznaczono strefę infrastrukturalną SI oraz strefę komunikacyjną SK.

Dodatkowo w planie ogólnym wzięto pod uwagę obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. Pomimo że obszary te nie są wymienione w ww. ustawie jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią, również dążono do wyznaczenia w ich granicach stref otwartych SO, ewentualnie stref zieleni i rekreacji SN. Wyjątki stanowiły obszary z już obowiązującymi miejscowymi planami lub już zagospodarowane. Dla tych terenów wyznaczone zostały strefy: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, usługowa SU, zieleni i rekreacji SN, gospodarcza SP, infrastrukturalna SI, komunikacyjna SK, cmentarzy SC. Ponadto w profilu funkcjonalnym tych stref wymieniono m.in. teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Zatem wyznaczenie stref innych niż strefy otwarte SO nie oznacza, że strefa ta zostanie całkowicie przeznaczona pod teren zabudowany, ponieważ na etapie sporządzenia planu miejscowego możliwe będzie wyznaczenie np. terenów zieleni, terenów komunikacji. Ponadto ograniczenie zabudowy możliwe będzie poprzez wyznaczenie linii zabudowy. W przypadku stref, których profil funkcjonalny umożliwia zabudowę (tj. stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, stref usługowych SU) szczegółowe ustalenia zostaną podjęte na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Komorniki występuje pas o szerokości 50 m od stopy wału. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, przepisy zakazują wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym m.in. wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów, Właściwy organ Wód Polskich, może, zgodnie z art. 176 ust. 4 ustawy Prawo wodne, w drodze decyzji, zwolnić od ww. zakazów.

Ponadto teren gminy znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie Komorniki obszary gruntów zmeliorowanych zlokalizowane są na 2158,89 ha, co stanowi 32,4% powierzchni gminy. Wśród użytków rolnych klas II-VI w gminie, obszary gruntów zmeliorowanych zajmują 53,9% ich powierzchni.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę obszary gruntów zmeliorowanych. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz podtrzymanie polityki przestrzennej gminy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oprócz stref otwartych SO, zostały wyznaczone strefy planistyczne pozwalające na zabudowę.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.): „Starosta prowadzi obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach”.

W gminie Komorniki występuje teren zagrożony ruchami masowymi ziemi ujęty w Systemie Ośłony Przeciw Osuwiskowej – w bazie SOPO: teren zagrożony ruchami masowymi ziemi o numerze: 11239.

Na obszarze gminy brak osuwisk.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę teren zagrożony ruchami masowymi. Na obszarze tym wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, usługową SU oraz zieleni i rekreacji SN, które to strefy wynikają z istniejącego zagospodarowania terenu oraz obowiązujących ustaleń planistycznych.

7. Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.): „Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy ustanawianie:

1) stref ochronnych ujęć wody, zwanych dalej „strefami ochronnymi”;

2) obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zwanych dalej „obszarami ochronnymi”.

Jak wskazano w art. 121 ww. ustawy:

„1. Strefę ochronną stanowi obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

2. Strefa ochronna obejmuje:

1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo

2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

3. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód.”

Zgodnie z art. 133 ust. 1 ww. ustawy: „Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się z urzędu”.

W gminie Komorniki ustanowiono cztery strefy ochrony bezpośredniej dla ujęć wód podziemnych:

- SUW Szreniawa ustanowiona decyzją WŚ.6320.6.2012.V z dnia 05.10.2012 r. na działce nr ewid. 36/2 i części działki nr ewid. 36/3,
- SUW Komorniki ustanowiona decyzją WŚ.6320.4.2012.V z dnia 05.10.2012 r. na działkach nr ewid. 684/2, 7422,
- SUW Wiry ustanowiona decyzją WŚ.6320.5.2012.V z dnia 05.10.2012 r. na działce nr ewid. 730/7,
- SUW Plewiska 1 i 2 ustanowiona decyzją WŚ.X.6227-04/07 z dnia 19.02.2008 r. na działkach nr ewid. 618/25, 622/1.

W planie ogólnym gminy wzięto pod uwagę strefy ochronne ujęć wód podziemnych. Dla wskazanych ujęć wyznaczono strefy infrastrukturalne SI, co pozwoliło wyodrębnić je w przestrzeni.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne: „Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi

oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy ustanawianie:

- 1) stref ochronnych ujęć wody, zwanych dalej „strefami ochronnymi”;
- 2) obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zwanych dalej „obszarami ochronnymi”.

Jak wskazano w art. 139 ww. ustawy: „Obszary ochronne to ustanowione na podstawie art. 141 obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.”

Art. 141. ust. 1. Wojewoda, na wniosek Wód Polskich, ustanawia obszar ochronny, w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

Gmina Komorniki położona jest na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych, tj. główny zbiornik wód podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna (GZWP nr 144).

W planie ogólnym gminy wzięto pod uwagę występowanie głównego zbiornika wód podziemnych na obszarze gminy. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz podtrzymanie polityki przestrzennej gminy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oprócz stref otwartych SO, zostały wyznaczone strefy planistyczne pozwalające na zabudowę.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. z 2026 r. poz. 69):

„5) obszarem górniczym – jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji; (...)

15) terenem górniczym – jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego;”.

Jak wskazano w art. 104 ww. ustawy:

„2. Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. (...)

5. Plan, o którym mowa w ust. 2, może w szczególności określić:

1) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów; (...).”

Według Rejestru Obszarów Górniczych (system MIDAS) na terenie gminy Komorniki brak aktualnych terenów górniczych oraz obszarów górniczych.

W planie ogólnym gminy nie wyznaczono strefy górnictwa SG.

10. Udokumentowane złoża kopaliny, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy:

„2a) kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla – jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla; (...)

19) złożem kopaliny – jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą;”.

W ww. ustawie wskazano:

„Art. 95. 1. Udokumentowane:

- 1) złoża kopaliny,
- 2) wody podziemne,

- 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- 4) podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

– podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania”.

W granicach gminy Komorniki zidentyfikowano 2 udokumentowane złoża kopalin, wymienione w tabeli nr 2. Spośród nich złożo węgla brunatnego jest rozpoznane wstępnie, a eksploatacja złoża piasków i żwirów została zaniechana.

Tabela nr 2. Złoża kopalin w gminie Komorniki

L.p.	ID złoża	Nazwa złoża	Kopalina główna	Stan zagospodarowania
1	WB 768	Mosina	węgle brunatne	złożo rozpoznane wstępnie
2	KN 1580	Komorniki	piaski i żwir	eksploatacja złoża zaniechana

Źródło: opracowanie własne na podstawie MIDAS – System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski
<https://midas-app.pgi.gov.pl/>

Na terenie gminy Komorniki brak koncesji na podziemne składowanie dwutlenku węgla oraz na podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę udokumentowane złoża kopalin. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz podtrzymanie polityki przestrzennej gminy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oprócz stref otwartych SO, zostały wyznaczone strefy planistyczne pozwalające na zabudowę.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1135):

- „3) uzdrowisko – obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status uzdrowiska;
- 4) obszar ochrony uzdrowiskowej – obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej;”

Ponadto art. 34 ust. 1 mówi:

- „1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
 - 2) posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
 - 3) na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
 - 4) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
 - 5) posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.
2. Status obszaru ochrony uzdrowiskowej może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5.”

Zgodnie z art. 42 ust 3 rejestr uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej prowadzony jest przez Ministra właściwego do spraw zdrowia.”

W gminie Komorniki brak obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Formami ochrony zabytków wymienionymi w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

W art. 19 ust. 1 ww. ustawy wskazano: „Określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu odbudowy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych:

- 1) objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem;
- 2) ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.”

W gminie Komorniki zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

Nie występują obiekty wpisane na listę światowego dziedzictwa UNESCO ani obiekty uznane za pomniki historii.

Brak także parków kulturowych.

Zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) zostały pokazane w części graficznej uzasadnienia. Zgodnie z art. 22 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytki znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze gminy znajdują się cztery parki wpisane do rejestru zabytków w miejscowościach Głuchowo, Szreniawa, Komorniki i Plewiska pokazane w części graficznej uzasadnienia. W planie ogólnym, mając na względzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono dla nich strefę: zieleni i rekreacji SN, usługową SU, wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW lub wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz gospodarczą SP. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom miejscowych planów lub decyzji o warunkach zabudowy uzgadnianych z Wojewódzkim Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

Cmentarze wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w GEZ w planie ogólnym zostały wyznaczone w strefach cmentarzy SC. Ich szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych z Konserwatorem Zabytków.

Budynki oraz stanowiska archeologiczne powierzchniowe i punktowe wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków zostały wyróżnione symbolami graficznymi na załączniku graficznym do uzasadnienia. Ich szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy, uzgadnianych z Konserwatorem Zabytków.

Na obszarze gminy znajduje się 369 stanowisk archeologicznych o sprecyzowanej lokalizacji, które zostały pokazane w części graficznej uzasadnienia. Jedno stanowisko archeologiczne zostało wpisane do rejestru zabytków: Rosnowo, st. 1, AZP 54-26, 31 (osada, epoka brązu), nr rejestru: 1645/A z 10.12.1974 i 162/Wlkp/C z 29.01.2010. Poza tym na obszarze gminy znajduje się 18 stanowisk o nieznanym położeniu.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę zabytki objęte formami ochrony, oprócz strefy otwartej, dlatego zostały wyznaczone strefy planistyczne pozwalające na zabudowę.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120):

„Art. 1. 1. Ustawa określa zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych dalej „Pomnikami Zagłady”.

2. Ochrona Pomników Zagłady polega na tworzeniu ich stref ochronnych oraz wprowadzeniu na obszarze Pomników Zagłady i ich stref ochronnych szczególnych zasad:

- 1) odbywania zgromadzeń;
- 2) prowadzenia działalności gospodarczej;
- 3) budowy obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych;
- 4) wywłaszczania nieruchomości.

3. Ochrona Pomników Zagłady jest celem publicznym.

4. Ochrona Pomników Zagłady jest zadaniem z zakresu administracji rządowej.

Art. 2. Pomnikami Zagłady są tereny, na których są położone:

- 1) Pomnik Męczeństwa w Oświęcimiu;
- 2) Pomnik Męczeństwa na Majdanku;
- 3) Muzeum „Stutthof” w Sztutowie;
- 4) Muzeum Gross-Rosen w Rogoźnicy;
- 5) Mauzoleum Walki i Męczeństwa w Treblince;
- 6) Muzeum Martyrologiczne – Obóz w Chełmnie nad Nerem;
- 7) Muzeum Byłego Obozu Zagłady w Sobiborze;
- 8) były Obóz Zagłady w Bełżcu.

Art. 3. 1. Wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną.”

W gminie Komorniki brak obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.) poprzez tereny zamknięte rozumie się „tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych”.

Jak wskazano w art. 10 ust. 1 ww. ustawy „Minister Obrony Narodowej w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami i kierownikami urzędów centralnych określi, w drodze rozporządzenia, tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa, na których nadzoruje prace geodezyjne i kartograficzne”.

Tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zostały określone w decyzji Nr 80/MON z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej ze zmianami. W gminie Komorniki brak jest terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa w resorcie obrony narodowej.

Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, zostały ustalone w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

ze zmianami. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Komorniki to:

- obręb Komorniki, działki nr ewid. 594/1, 595, 597, 598, 601,
- obręb Łęczycza, działki nr ewid. 194, 212, 221, 262, 304, 306,
- obręb Plewiska, działki nr ewid. 599, 600, 601/1, 601/2, 602/1, 602/2, 603, 604, 637, 672, 1212, 1213,
- obręb Rosnowo Szreniawa, działki nr ewid. 18/10, 18/13, 18/15, 35/1, 35/2, 35/3, 35/5, 35/6, 35/7,
- obręb Rosnówko Walerianowo, działki nr ewid. 288/1, 288/2,
- obręb Wiry, działki nr ewid. 288/5, 319, 321, 322, 323, 576/2, 629, 633, 707, 708, 709, 716, 722, 729, 731, 732, 733, 734, 735.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę istniejące tereny zamknięte. Dla obszarów tych wyznaczono strefę komunikacyjną SK, z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

15. Obszary ograniczonego użytkowania

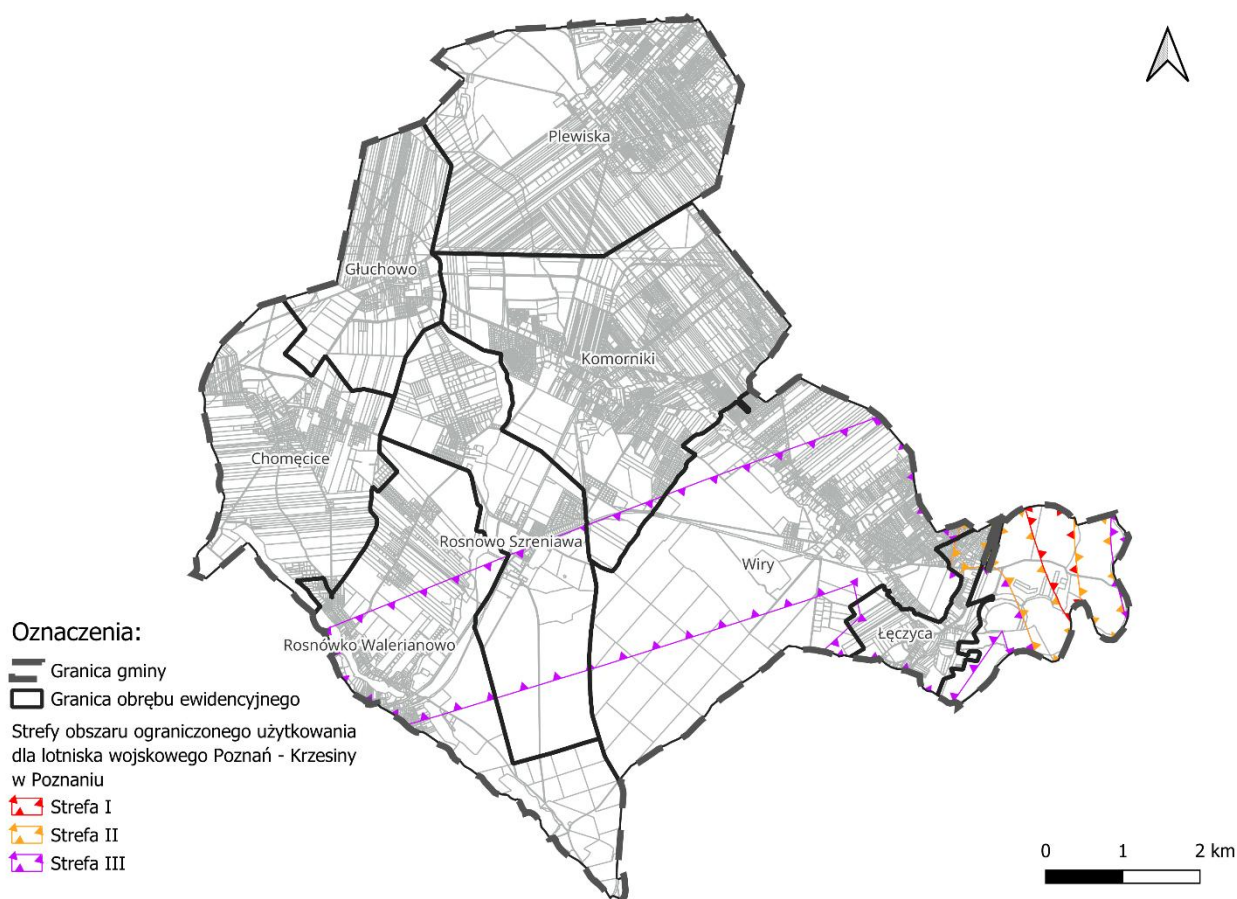
Obszary ograniczonego użytkowania zdefiniowano w rozdziale 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Jak wskazano w art. 135 ww. ustawy, obszar ograniczonego użytkowania tworzy się „dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej” kiedy „mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu”.

Część gminy Komorniki znajduje się w strefach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu:

- strefa I – wschodnia część obrębu ewidencyjnego Wiry,
- strefa II – wschodnia część obrębu ewidencyjnego Wiry i północna część obrębu ewidencyjnego Łęczycza,
- strefa III – część obrębów Łęczycza, Wiry, Komorniki, Rosnowo Szreniawa, Rosnówko Walerianowo.

Dla strefy I zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska.

Dla strefy II zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Dla strefy III nie wskazano ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu. Lokalizowanie wszelkiej zabudowy zostało dopuszczone pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.



Ryc. 1 Strefy obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu
 Źródło: Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. na stronie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, <https://www.poznan.uw.gov.pl/>

Ponadto gmina znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych o numerach:

- cała gmina: SUR 130 – 180,
- MET/N/B/4085/0/2009: większa część obrębu Plewiska: MET pow. zewnętrzna z wyłączonymi budowlami do 15 m n.p.t., konstrukcjami kratowymi jak np.: maszty GSM i obiekty do 10 m średnicy – 125,00 m; pozostała część gminy: NAV pow. ograniczająca TURBINY (tylko turbiny przebiegające BRA podlegają uzgadnianiu) -125,0 m – 135,0 m,
- A/1196/2020: północna część gminy: NAV pow. ograniczająca TURBINY (tylko turbiny przebiegające BRA podlegają uzgadnianiu) 144,37 m.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę istniejące obszary ograniczonego użytkowania.

Strefa I obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu została w całości umieszczona w strefie otwartej SO, zawierającej wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny. Ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego strefa II obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska została umieszczona w następujących strefach planistycznych: otwartej SO, zieleni i rekreacji SN, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, infrastrukturalnej SI, komunikacyjnej SK. Strefę III obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska zlokalizowano w granicach stref planistycznych: otwartej SO, zieleni i rekreacji SN, infrastrukturalnej SI, usługowej SU, wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną SJ, komunikacyjnej SK, cmentarzy SC, wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 4 pkt 18 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) poprzez rekultywację gruntów rozumie się „nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg”.

Dodatkowo, ilekroć w ustawie jest mowa o (...):

„16) gruntach zdegradowanych – rozumie się przez to grunty, których rolnicza lub leśna wartość użytkowa zmalała, w szczególności w wyniku pogorszenia się warunków przyrodniczych albo wskutek zmian środowiska oraz działalności przemysłowej, a także wadliwej działalności rolniczej;”.

Jak wskazano w art. 20 ww. ustawy:

„1. Osoba powodująca utratę albo ograniczenie wartości użytkowej gruntów jest obowiązana do ich rekultywacji na własny koszt. (...).

3. Rekultywację i zagospodarowanie gruntów planuje się, projektuje i realizuje na wszystkich etapach działalności przemysłowej.

4. Rekultywację gruntów prowadzi się w miarę jak grunty te stają się zbędne całkowicie, częściowo lub na określony czas do prowadzenia działalności przemysłowej oraz kończy się w terminie do 5 lat od zaprzestania tej działalności”.

Zgodnie z art. 22 ww. ustawy:

„1. Decyzje w sprawach rekultywacji i zagospodarowania określają:

1) stopień ograniczenia lub utraty wartości użytkowej gruntów, ustalony na podstawie opinii, o których mowa w art. 28 ust. 5;

2) osobę obowiązującą do rekultywacji gruntów;

3) kierunek i termin wykonania rekultywacji gruntów;

4) uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, decyzje wydaje starosta, po zasięgnięciu opinii:

1) dyrektora właściwego terenowo okręgowego urzędu górniczego – w odniesieniu do działalności górniczej;

2) dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych lub dyrektora parku narodowego – w odniesieniu do gruntów o projektowanym leśnym kierunku rekultywacji;

3) wójta (burmistrza, prezydenta miasta)”.

Jak wskazano w art.3 pkt 31b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska poprzez remediację rozumie się „poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska”.

Zgodnie z art. 101c ww. ustawy:

„1. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska prowadzi rejestr historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

2. W rejestrze gromadzi się informacje:

1) o potencjalnych historycznych zanieczyszczeniach powierzchni ziemi oraz historycznych zanieczyszczeniach powierzchni ziemi, w tym ich charakterystyce, miejscu, czasie wystąpienia oraz aktualnym statusie terenu, na którym występują;

2) o przeprowadzonych remediacjach oraz osiągniętych w ich wyniku efektach ekologicznych;”

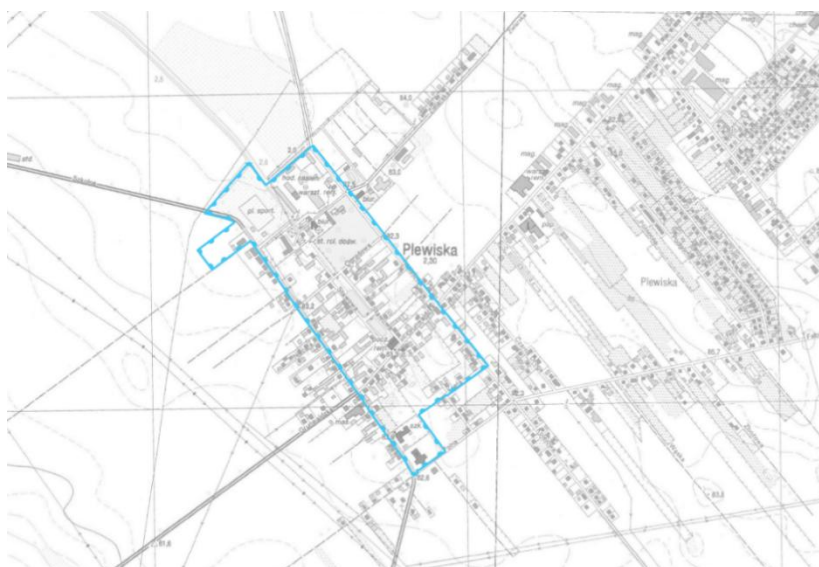
Jak wskazano w art. 101l ust. 1 ww. ustawy: „Remediację historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji”.

Na terenie gminy Komorniki nie występują obszary nieurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji. O rekultywacji można mówić jedynie w przypadku kopalni żwiru w Komornikach, jakkolwiek rekultywacja tych terenów po zakończeniu eksploatacji jest procesem będącym konsekwencją podjętych decyzji odnośnie podjęcia wydobycia surowców i stanowi jeden z elementów – ostatni – tego przedsięwzięcia. Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę trwającą rekultywację, dla terenu w Komornikach w oparciu o obowiązujący plan miejscowy – wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN, z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

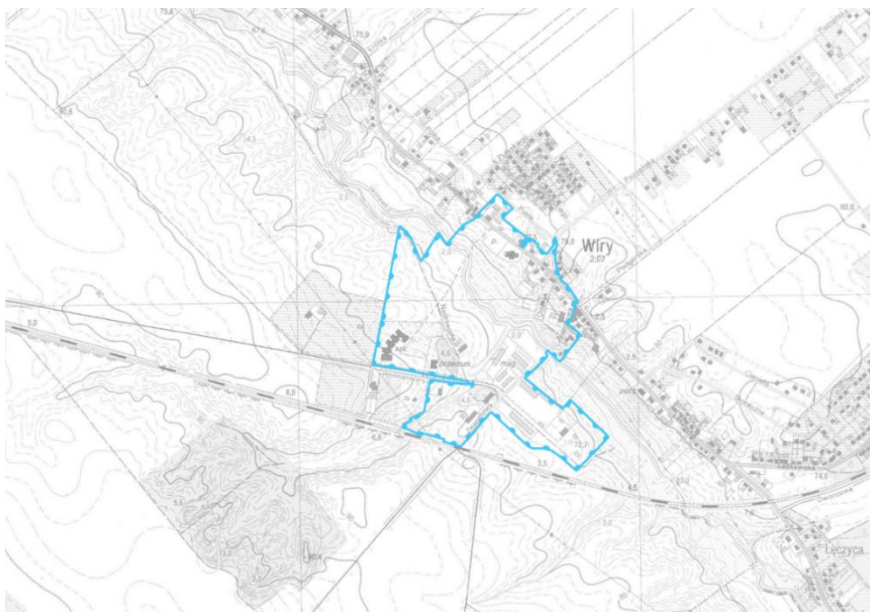
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278): „W przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji”.

W gminie Komorniki, uchwałą nr XXXV/356/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Komorniki, wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, który został podzielony na podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Podobszary te położone są we wsiach: Plewiska, Komorniki, Szreniawa, Wiry. Na rycinach poniżej przedstawiono ich granice.



Ryc.2. Podobszar zdegradowany i podobszar rewitalizacji położony we wsi Plewiska
Źródło: opracowanie własne



Ryc.5. Podobszar zdegradowany i podobszar rewitalizacji położony we wsi Wiry
Źródło: opracowanie własne

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz podtrzymanie polityki przestrzennej gminy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oprócz strefy otwartej SO, zostały wyznaczone strefy planistyczne pozwalające na zabudowę tj. wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną SW, wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, usługowe SU, zieleni i rekreacji SN, infrastrukturalne SI, komunikacyjne SK, gospodarcze SP.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska mowa o:

„10a) obszarze cichym w aglomeracji – rozumie się przez to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN} ;

10b) obszarze cichym poza aglomeracją – rozumie się przez to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej;”.

Zgodnie z art. 73. 1. Określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z: (...)

2a) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;

Art. 118b. 1. Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

2. Projekt uchwały, o której mowa w ust. 1, podlega uzgodnieniu z właściwym miejscowo wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta w terminie 30 dni; niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń do projektu uchwały.

3. Starosta przy opracowywaniu projektu uchwały, o której mowa w ust. 1, zapewnia udział społeczeństwa na zasadach i w trybie określonych w ustawie 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.

Brak danych dotyczących obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W gminie Komorniki występują grunty rolne stanowiące użytki rolne:

- klasy II o powierzchni 1,749 ha, co stanowi 0,04% powierzchni użytków rolnych klas II-VI w gminie,
- klasy III o powierzchni 17,2559 ha, co stanowi 0,43% powierzchni użytków rolnych klas II-VI w gminie,
- klasy IIIa o powierzchni 511,1720 ha, co stanowi 12,77% powierzchni użytków rolnych klas II-VI w gminie,
- klasy IIIb o powierzchni 521,2704 ha, co stanowi 13,02% powierzchni użytków rolnych klas II-VI w gminie.

Na terenie gminy nie występują grunty rolne klas I.

Lasy w gminie zajmują powierzchnię 1174,41 ha, co stanowi 17,65% powierzchni gminy. Większość lasów zlokalizowana jest w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, dla których wyznaczono strefę otwartą SO. Miejscami, ze względu na obowiązujące ustalenia planistyczne, na obszarach tych wyznaczone zostały strefy: usługowa SU, gospodarcza SP, wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ lub wielorodzinną SW.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy zlokalizowany jest zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) Air Liquide Polska Sp. z o.o. przy ul. Krzysztofa Kolumba 11, na działkach ewidencyjnych nr 10/3 i 11/7, obręb Komorniki.

W gminie nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR).

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.) definiuje:

Art. 36. 1. Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego.

2. W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- 1) pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.
3. Pas nadbrzeżny przebiega wzdłuż wybrzeża morskiego.

Gmina Komorniki nie jest położona nad wybrzeżem morskim, zatem brak obszarów pasa nadbrzeżnego.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Poprzez obiekty infrastruktury społecznej rozumie się obiekty wymienione w art. 13f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli: szkoły podstawowe,

obszary zieleni publicznej, przedszkola, żłobki, ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domy kultury, domy pomocy społecznej, urządzone tereny sportu, przystanki publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowe, apteki, posterunki policji, posterunki jednostki ochrony przeciwpożarowej. Ww. obiekty wymieniono w tabeli nr 3 wraz z opisem, w jaki sposób zostały one uwzględnione w planie ogólnym.

Tabela nr 3. Obiekty infrastruktury społecznej zlokalizowane w gminie Komorniki

Rodzaj obiektów infrastruktury społecznej	Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
szkoły podstawowe	1. Szkoła Podstawowa im. Arkadego Fiedlera w Chomęcicach ul. Poznańska 112 2. Szkoła Podstawowa nr 1 im. Janusza Korczaka w Komornikach ul. Staszica 25 3. Szkoła Podstawowa nr 2 im. Edwarda hr. Raczyńskiego w Komornikach ul. Poczтова 30 4. Szkoła Podstawowa im. Tytusa i Jana Działyńskich nr 1 w Plewiskach 5. Szkoła Podstawowa nr 2 im. Marii Skłodowskiej-Curie w Plewiskach 6. Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich w Wirach	Wyznaczono strefę usługową SU
obszary zieleni publicznej parki wiejskie	-	-
przedszkola	<u>Przedszkola publiczne:</u> 1. Przedszkole Samorządowe im. Króla Maciusia I w Komornikach ul. Korczaka 5 2. Przedszkole Samorządowe „Wesoła Kraina” w Wirach ul. Szreniawska 4 3. Przedszkole Samorządowe „Zielony Zakątek” w Plewiskach ul. Zielarska 2 4. Przedszkole Samorządowe „Słoneczko” w Rosnówku ul. 1 Maja 39 5. Oddział Zewnętrzny Przedszkola Samorządowego „Słoneczko” w Rosnówku, Szreniawa ul. Poznańska 6 <u>Przedszkola publiczne z operatorem prywatnym:</u> 1. Przedszkole „Z innej bajki” w Komornikach ul. Poczтова 33 2. Publiczne Przedszkole Raz Dwa Trzy w Komornikach ul. Młyńska 12a 3. Przedszkole Publiczne nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi i Oddziałami Specjalnymi „Szkółka Małego Dziecka” w Komornikach ul. Staszica 18 4. Przedszkole Anglojęzyczne Kraina Talentów w Komornikach, ul. Poznańska 89 5. Przedszkole Publiczne „Zielone Gąski” w Komornikach ul. I.D. Kaczmarka 6. Przedszkole Publiczne „Zielone Żabki” w Komornikach ul. Stawna 17 7. Przedszkole „Cztery Pory Roku” w Plewiskach ul. Grunwaldzka 493 8. Przedszkole Publiczne Małe Talenty w Plewiskach ul. Grunwaldzka 562 9. Publiczne Przedszkole Niebieski Balonik w Plewiskach ul. Pasterska 36 10. Publiczne Przedszkole Tęczowe Kredki w Plewiskach ul. Fabianowska 100 11. Publiczne Przedszkole Ekoludki w Plewiskach ul. Grunwaldzka 638 12. Przedszkole Publiczne „Naszych Dzieci” z Oddziałami Integracyjnymi w Plewiskach ul. Czarna Droga 45 13. Przedszkole Stumilowy Las w Plewiskach ul. Południowa 48 <u>Przedszkola niepubliczne:</u> 1. Przedszkole Artystyczne „Picasso” w Głuchowie ul. Pogodna 18	Wyznaczono strefę usługową SU, wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefę gospodarczą SP, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW

	2. Przedszkole Niepubliczne „Kulka” w Wirach ul. Poznańska 43 3. Niepubliczne Przedszkole Szkoła Małego Dziecka z Oddziałami Integracyjnymi i Oddziałami Specjalnymi w Plewiskach ul. Południowa 60 4. Przedszkole Niepubliczne Żabulinki w Plewiskach ul. Południowa 81 Punkty przedszkolne niepubliczne: 1. Punkt Przedszkolny „Balonik” w Komornikach ul. Żabikowska 21	
żłobki	Żłobki niepubliczne: 1. Niepubliczny Żłobek „Ekomaluch” w Plewiskach ul. Grunwaldzka 638 2. Centrum Edukacji Dziecka Balonik w Komornikach ul. Żabikowska 21 3. Żłobek „Z innej Bajki” w Komornikach ul. Pocztowa 33 4. Niepubliczny Żłobek „Kraina Talentów” w Komornikach ul. Poznańska 89 – działalność zawieszona 5. Żłobek Żabuliniki w Plewiskach ul. Południowa 81 6. Żłobek „Baśniolandia” w Komornikach ul. Ks. Gładysza 10 7. Żłobek Niepubliczny „U 7 krasnoludków” w Komornikach ul. 3 Maja 15 8. Niepubliczny Żłobek „Misie Tulisie” w Plewiskach ul. prof. Jana Kozłowskiego 27A 9. Żłobek „Baśniolandia” Marta Usarewicz w Komornikach ul. Żabikowska 38 10. Tulisiowy Żłobek I w Plewiskach ul. Stawna 14 11. Żłobek Niepubliczny KULKA w Wirach ul. Poznańska 43 12. Żłobek Stumilowy Las w Plewiskach ul. Brzozowa 7/34 13. Niepubliczny Żłobek Talenciaki Patrycja Karwowska w Plewiskach ul. Brzozowa 5/41 14. Żłobek Niepubliczny „Misie Tulisie” Oddział III w Plewiskach ul. Kolejowa 91c	<i>Wyznaczono strefę usługową SU, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ lub wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefę zieleni i rekreacji SN,</i>
ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej	1. Centrum Medyczne Komorniki w Komornikach ul. Stawna 7 2. Przychodnia Lekarza Rodzinnego s.c. w Komornikach ul. Poznańska 27 3. Przychodnia Zespołu Lekarza Rodzinnego sc w Komornikach ul. Stawna 9/11 4. NZOZ KORAMED w Plewiskach ul. Grunwaldzka 571 5. NZOZ Twoja Przychodnia w Plewiskach ul. Grunwaldzka 508 6. Przychodnia Lekarza Rodzinnego WIRMED w Wirach ul. Komornicka 192	<i>Wyznaczono strefę usługową SU lub wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ</i>
biblioteki	Biblioteka Publiczna Gminy Komorniki w Komornikach ul. Kościelna 37 Filia w Plewiskach ul. Grunwaldzka 612A Filia w Wirach ul. Łęczycka 101 Filia w Chomęcicach ul. Poznańska 65	<i>Wyznaczono strefę usługową SU lub wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ</i>
domy kultury	Gminny Ośrodek Kultury w Komornikach ul. Kościelna 37	<i>Wyznaczono strefę usługową SU</i>
domy pomocy społecznej	Ośrodek Pomocy Społecznej w Komornikach ul. Młyńska 15	<i>Wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ</i>
urządzone tereny sportu	Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji Komorniki ul. Polna 37: 1. Hala widowiskowo-sportowa GOSiR Komorniki ul. Polna 37 2. Stadion piłkarski w Plewiskach ul. Szkolna 132 3. Stadion piłkarski w Komornikach ul. Jeziorna 5	<i>Wyznaczono strefę usługową SU lub strefę</i>

	4. Stadion piłkarski w Szreniawie ul. Poznańska 2 5. Boisko ORLIK 2012 w Wirach 6. Boisko ORLIK 2012 w Plewiskach 7. Korty tenisowe w Szreniawie ul. Poznańska 8. Korty tenisowe w Wirach ul. Dworcowa 9. Boiska wielofunkcyjne – ogólnodostępne: - Boisko sportowe w Rosnówku ul. 1 Maja - Boisko wielofunkcyjne w Chomęcicach ul. Poznańska - Boisko wielofunkcyjne w Głuchowie ul. Parkowa - Boisko wielofunkcyjne w Plewiskach ul. Zielarska - Boisko wielofunkcyjne w Szreniawie ul. Poznańska - Boisko w Plewiskach ul. Skryta/Kupiecka 10. Skatepark w Komornikach ul. Malinowskiego 11. Lodowisko w Szreniawie ul. Poznańska 2 12. Kąpielisko: Plaża strzeżona w Chomęcicach	<i>sportu i rekreacji SN</i>
przystanki publicznego transportu zbiorowego	Na linii kolejowej nr 3 zlokalizowany jest przystanek osobowy Plewiska. Na linii kolejowej nr 357 zlokalizowana jest stacja kolejowa Szreniawa oraz przystanek osobowy Wiry. Zlokalizowane są przystanki autobusowe w miejscowościach: Plewiska, Głuchowo, Komorniki, Wiry, Chomęcice, Rosnówko, Walerianowo, Rosnowo, Szreniawa, Łęczycza.	<i>Wyznaczono strefę komunikacji SK lub strefę infrastrukturalną SI</i>
placówki pocztowe	1. Urząd Poczty Komorniki 1 ul. Młyńska 10 2. Agencja Poczta Plewiska ul. Grunwaldzka 515D 3. Agencja Poczta Wiry ul. Komornicka 175	<i>Wyznaczono strefę wielofunkcyjną wielorodzinną SW lub strefę usługową SU</i>
apteki	1. Apteka „W Ośrodku” w Komornikach ul. Stawna 7 2. Apteka „Plus” w Komornikach ul. Poczta 6 3. Apteka „Zdrowoteka” w Komornikach ul. Ks. Malinowskiego 9 4. Apteka „Przyjazna” w Plewiskach ul. Grunwaldzka 517C 5. Apteka „W Przychodni” w Plewiskach ul. Grunwaldzka 58 6. Apteka „Fabianowska” w Plewiskach ul. Miętowa 5/8 7. Apteka „Jaśminowa” w Wirach ul. Komornicka 192 8. Apteka „Kamelia” w Łęczycy ul. Poznańska 29A/16	<i>Wyznaczono strefę usługową SU lub strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ</i>
posterunki policji	Komisariat Policji w Komornikach ul. Stawna 3	<i>Wyznaczono strefę usługową SU</i>
posterunki jednostki ochrony przeciwpożarowej	OSP Plewiska ul. Grunwaldzka 565	<i>Wyznaczono strefę usługową SU</i>

Obiekty infrastruktury transportowej

Przez gminę przebiegają następujące drogi o ważnym znaczeniu dla rozwoju gminy:

- autostrada A2 – klasy A,
 - droga ekspresowa S5 i S11 – klasy S,
 - drogi wojewódzkie nr 311 i 430 – klasy G,
 - drogi powiatowe nr 2387P, 2388P, 2389P, 2390P, 2391P, 2412P, 2416P, 2495P, 2507P – klasy Z.
- Ponadto przez obszar gminy przebiegają linie kolejowe:
- nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice, odcinek Poznań Górczyn – Chlastawa, stanowiąca główną linię kolejową,
 - nr 271 Wrocław Główny – Poznań Główny, odcinek Kościan – Luboń koło Poznania,
 - nr 357 Powodowo – Luboń koło Poznania, odcinek Wolsztyn – Luboń koło Poznania.

W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne SK dla przebiegów ww. istniejących dróg i linii kolejowych, z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren drogi zbiorczej, teren zieleni

urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód. Ponadto sieć drogową uzupełniają drogi gminne o klasach niższych niż klasa zbiorcza, dlatego nie ujęto ich w strefie komunikacyjnej SK. Tereny tych dróg objęto innymi strefami planistycznymi.

Obiekty infrastruktury technicznej

W gminie Komorniki znajdują się następujące obiekty infrastruktury technicznej:

Ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania wody (SUW) zlokalizowane są w miejscowościach: Komorniki, Wiry, Szreniawa, Plewiska.

Oczyszczalnia ścieków znajduje się w miejscowości Łęczycza.

Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajduje się w Plewiskach przy ul. Kolejowej.

W planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla ww. obiektów infrastruktury technicznej, z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Tylko dla terenu PSZOK wyznaczono strefę usługową, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dodano też profil funkcjonalny dodatkowy teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Przez gminę przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 350 relacji Stęszew - Poznań, rok budowy 1991, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, częściowo przebudowany w: 2002 r. (o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa), 2017 r. (o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa) oraz 2021 r. (o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa),
- gazociąg DN 200 odgałęzienie Puszczykowo, rok budowy 1995, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa.

W kwestii istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, plan ogólny nie może wyznaczać przebiegu gazociągów. Ponadto plan ogólny w każdej z wyznaczonych stref planistycznych przewiduje profil terenu infrastruktury technicznej.

Lokalizacja obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640).

Dla ww. sieci gazowej wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640), zależy od roku jego budowy (wydania pozwolenia na budowę), średnicy, ciśnienia nominalnego oraz rodzaju obiektu zlokalizowanego w jego sąsiedztwie.

Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego po 12.12.2001 r. dla przebudowanych odcinków gazociągu DN 350 relacji Stęszew – Poznań:

- 1) rok budowy 2021, strefa kontrolowana wynosi 8,0 m (tj. 4,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- 2) rok budowy 2017, strefa kontrolowana wynosi 8,0 m (tj. 4,0 m na stronę gazociągu od jego osi)."

Zgodnie z zapisami określającymi szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r. dla:

- gazociągu DN 350 relacji Stęszew - Poznań, rok budowy 1991, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 130,0 m (tj. 65,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- przebudowanego odcinka gazociągu DN 350 relacji Stęszew - Poznań (kolidującego z projektowaną autostradą A-2 Obwodnicą Poznania na odcinku: "Węzeł Komorniki"

km 158+300 granica m. Poznania km 171+600), rok budowy 2002, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 32,5 m (tj. 16,25 m na stronę gazociągu od jego osi);

- gazociągu DN 200 odgałęzienie Puszczykowo, rok budowy 1995, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi).

Przepisy dopuszczają zmniejszenie wymienionych szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych. Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej, tj.:

- 32,5 m dla przebudowanego odcinka gazociągu DN 350 relacji Stęszew – Poznań (tj. 16,25 m na stronę gazociągu od jego osi);
- 30,0 m dla gazociągu DN 200 odgałęzienie Puszczykowo (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);

Obiekty, których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640)

Na terenie gminy przebiegają ważniejsze linie elektroenergetyczne:

- a) przesyłowe napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć:
 - 2 x 400 kV relacji Plewiska – Piła Krzewina wraz z pasem technologicznym o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - 220 kV relacji Plewiska – Czerwonak wraz z pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - 400 kV relacji Krajnik – Plewiska wraz z pasem technologicznym o szerokości 80,0 m (po 40,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - 2 x 220 kV relacji Plewiska – Leszno – Polkowice wraz z pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - 2 x 400 kV relacji Baczyna – Plewiska wraz z pasem technologicznym o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - 2 x 220 kV relacji Plewiska – Poznań Południe wraz z pasem technologicznym o szerokości 42,0 m (po 21,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym od stacji do słupa nr 2) i o szerokości 44,0 m (po 22,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym od słupa nr 5 do słupa nr 29),
 - 2 x 400 kV relacji Plewiska – Kromolice wraz z pasem technologicznym o szerokości 73,0 m (po 36,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym na odcinku od stacji do słupa nr 5), o szerokości 52,0 m (po 26,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym od słupa nr 2 do słupa nr 5) oraz o szerokości 44,0 m (po 22,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym od słupa nr 5 do słupa nr 29),
 - 110 kV relacji Plewiska – Kromolice wraz z pasem technologicznym o szerokości 42,0 m (po 21,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym od stacji do słupa nr 5) oraz o szerokości 44,0 m (po 22,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym od słupa nr 5 do słupa nr 29).
- b) dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV relacji SE Plewiska – GPZ Buk, SE Plewiska – GPZ Górczyn, SE Plewiska – GPZ Kiekrz, SE Plewiska – GPZ Stęszew, SE Plewiska GPZ – Luboń, GPZ Junikowo – SE Plewiska, GPZ Górczyn – GPZ Poznań Południe oraz dwutorowa linia napowietrzna wysokiego napięcia WN-110 kV relacji SE Plewiska – GPZ Pogodno.

Zlokalizowana jest również stacja elektroenergetyczna 110 kV: GPZ Plewiska.

W planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną SI dla ww. stacji elektroenergetycznej. W kwestii istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć, plan ogólny nie może wyznaczać przebiegu linii elektroenergetycznych. Ponadto plan ogólny w każdej z wyznaczonych stref planistycznych przewiduje profil: teren infrastruktury technicznej.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został zatwierdzony uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Na terenie gminy Komorniki zidentyfikowano pięć krajobrazów priorytetowych:

- „Wielkopolski Park Narodowy” (ID_1373),
- „Rejon Trzebawia” (ID_1384),
- „Rejon Łęczycy – część wschodnia” (ID_1804),
- „Rejon Łęczycy – część północna” (ID_2177),
- „Dolina Warty Rogalinek-Oborniki” (ID_2370).

Strefy planistyczne w planie ogólnym gminy zostały wyznaczone z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym. Znaczna część krajobrazów priorytetowych wyznaczona została na terenie Wielkopolskiego Parku Narodowego i jego otulinie, gdzie wprowadzono strefę otwartą SO zawierającą jedynie podstawowy profil funkcjonalny.

Dla pozostałych terenów leżących w granicach krajobrazów priorytetowych wyznaczono strefę otwartą SO oraz strefę zieleni i rekreacji SN. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, oprócz strefy otwartej, zostały wyznaczone:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ dla istniejącej zabudowy, z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- strefa zieleni i rekreacji SN z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu,
- strefa zieleni i rekreacji SN z profilem funkcjonalnym dodatkowym teren usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu dla terenu w obrębie Wiry, tzw. Kątnik (143SN), którego wyznaczenie jest zgodne z planami inwestycyjnymi gminy w zakresie budowy infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, ukierunkowanej na podniesienie atrakcyjności i potencjału wykorzystania doliny rzeki Warty,
- strefa infrastrukturalna SI dla strefy ochronnej ujęć wody,
- strefa komunikacyjna SK dla istniejących dróg klas zbiorczych i wyższych.

24. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Komorniki opracowane zostało przez zespół projektowy składający się z: inż. Ewy Burzyńskiej i mgr. inż. Marceliny Prałat pod kierunkiem mgr Ewy Mendel.

Wnioski:

I. Uwarunkowania:

Gmina Komorniki jest atrakcyjna pod względem przyrodniczym, gospodarczym i osadniczym, ale jej rozwój wymaga wdrożenia zrównoważonego podejścia. Kluczowe priorytety to:

1. Zrównoważona urbanizacja: Rozwój powinien koncentrować się na terenach o niskiej wartości przyrodniczej, unikając obszarów chronionych i terenów rolniczych o wysokiej jakości gleby.
2. Ochrona środowiska wodnego: Tworzenie infrastruktury retencyjnej i ochrona cieków wodnych powinny być centralnym elementem planowania.

3. Zachowanie korytarzy ekologicznych: Utrzymanie połączeń ekologicznych i minimalizowanie fragmentacji środowiska jest kluczowe dla bioróżnorodności.
4. Adaptacja do zmian klimatu: Rozwój zielonej infrastruktury i działania na rzecz retencji wody będą wspierać odporność gminy na zmiany klimatyczne.

II. Diagnoza:

1. Ogólny stan środowiska w gminie Komorniki można uznać za średni z tendencją do dobrego, szczególnie w obszarach bliższych parkowi narodowemu i innych cennych przyrodniczo terenów. Jednakże rosnąca urbanizacja i presja ze strony infrastruktury wymagają szczególnej uwagi, aby zachować równowagę między rozwojem a ochroną środowiska.
2. Stan ochrony przyrody w gminie należy ocenić jako umiarkowanie dobry. Sposób użytkowania zasobów przyrodniczych wykazuje cechy nierównowagi. Intensywna urbanizacja, szczególnie w północnych rejonach gminy, takich jak Plewiska, powoduje fragmentację terenów zielonych i zmniejszenie przestrzeni rolniczych. Zabudowa terenów o wysokim potencjale przyrodniczym oraz wzrost liczby mieszkańców prowadzą do zwiększonego zapotrzebowania na infrastrukturę, co wywiera presję na lokalne środowisko. Intensyfikacja rolnictwa w niektórych rejonach gminy może prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych substancjami chemicznymi, takimi jak nawozy i pestycydy. Z kolei rozwój sieci transportowej oraz wzmożony ruch samochodowy negatywnie wpływają na jakość powietrza, szczególnie w rejonach o wysokim natężeniu ruchu.
3. Stan zachowania walorów krajobrazowych w gminie Komorniki jest zróżnicowany. Część południowa, mniej zurbanizowana, nadal charakteryzuje się wysokimi wartościami estetycznymi, natomiast północna część gminy doświadcza negatywnych skutków intensywnej urbanizacji. Możliwości kształtowania krajobrazu są jednak duże, a wdrożenie działań opartych na zrównoważonym rozwoju i ochronie środowiska może znacząco poprawić jakość krajobrazu. Kluczowe będzie ograniczenie chaosu przestrzennego oraz większa ochrona i rewitalizacja terenów zielonych w najbardziej zdegradowanych rejonach. W ten sposób gmina może zachować swoje unikalne walory przyrodnicze i estetyczne, mimo wyzwań związanych z rozwojem urbanistycznym.
4. Zmiany zachodzące w środowisku gminy Komorniki mają złożony charakter i są pochodną dynamicznego rozwoju przestrzennego. Choć w wielu obszarach zmiany te prowadzą do rozwoju gospodarczego, ich intensywność i charakter stawiają poważne wyzwania dla środowiska przyrodniczego i zrównoważonego rozwoju. Kluczowym zadaniem jest znalezienie równowagi między rozwojem a ochroną zasobów naturalnych, tak aby gmina mogła nadal rozwijać się w sposób korzystny dla mieszkańców i środowiska.
5. Stan środowiska w gminie Komorniki jest zróżnicowany, od obszarów chronionych w dobrym stanie po tereny zurbanizowane, gdzie obserwuje się wzrastającą presję na środowisko. Działania ograniczające zagrożenia, oparte na zrównoważonym planowaniu przestrzennym, inwestycjach ekologicznych oraz edukacji, mogą skutecznie poprawić jakość środowiska i zapewnić harmonijny rozwój gminy. Kluczowe zagrożenia obejmują zanieczyszczenie powietrza i wód, degradację gleb, utratę bioróżnorodności oraz przekształcenia krajobrazu.
6. Wstępna prognoza zmian w środowisku gminy Komorniki wskazuje na szereg wyzwań związanych z dalszym rozwojem urbanistycznym, zmianami klimatycznymi oraz zagrożeniami związanymi z utratą bioróżnorodności i pogorszeniem jakości środowiska.
7. Przydatność środowiska w gminie Komorniki jest zróżnicowana i ściśle związana z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Tereny o wysokiej wartości przyrodniczej i ograniczonej przydatności dla zabudowy powinny pozostać pod ochroną, podczas gdy obszary dogodnie zlokalizowane względem istniejącej infrastruktury można wykorzystać dla zrównoważonego rozwoju urbanistycznego i gospodarczego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniona została diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska gminy omówiona w opracowaniu ekofizjograficznym.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

25. Wyznaczenie stref planistycznych

Obszar gminy Komorniki w planie ogólnym został podzielony na strefy planistyczne w sposób rozłączny, z zachowaniem zasady ogólności. Przy wyznaczaniu stref planistycznych na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie dokonywano przyporządkowania odrębnej strefy dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz grupowano tereny o zbliżonym profilu funkcjonalnym w ramach jednej strefy. Jednocześnie, w przypadku obszarów wykazujących istotne zróżnicowanie przestrzenne, w szczególności pod względem pełnionych funkcji, zastosowano zasadę wyodrębniania osobnych stref planistycznych w celu zapewnienia spójności ustaleń planistycznych z charakterem zagospodarowania przestrzeni.

Wyznaczając strefy planistyczne, za istotne kryterium przyjęto konieczność ochrony zasobów przyrodniczych, w szczególności obszarów cennych przyrodniczo, krajobrazowo oraz elementów systemu przyrodniczego gminy. W granicach gminy Komorniki znajduje się Wielkopolski Park Narodowy (WPN), na terenie, którego rozwój nowej zabudowy został maksymalnie ograniczony. Dopuszcza się wyłącznie uzupełnianie istniejącej zabudowy w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy oraz realizację inwestycji wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i potrzeb gminy.

Dążono do zachowania i ochrony zasobów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru chronionego krajobrazu Doliny rzeki Wiryńki. W tym celu, w miarę możliwości, w bezpośrednim sąsiedztwie cieku wyznaczono strefy otwarte (SO) lub strefy zieleni i rekreacji (SN), aby zapewnić utrzymanie biologicznej otuliny rzeki. Takie rozwiązania pozwalają na odsunięcie zabudowy od linii brzegowych, co sprzyja ograniczeniu źródeł presji na środowisko wodne, utrzymaniu dobrego stanu ekologicznego oraz unikaniu przyszłych kosztów związanych z jego przywracaniem. Wyznaczenie stref dopuszczających zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie cieku wynika natomiast z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się przede wszystkim przeznaczeniem terenów ustalonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzono analizę obowiązujących miejscowych planów, w tym zidentyfikowano obszary umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Uwzględniono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową (np. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), jak i tereny dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej tylko w części (np. tereny mieszkaniowo-usługowe).

Dla niewielkiej części obszarów wyznaczono strefy odmienne niż wynikałoby to bezpośrednio z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te wprowadzono w przypadkach uzasadnionych, wynikających z konieczności uwzględnienia uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych oraz potrzeb rozwojowych gminy, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Przez wskazane uwarunkowania rozumie się w szczególności:

- istniejący sposób zagospodarowania terenu, w tym stopień jego zainwestowania oraz strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
- faktyczne użytkowanie terenów oraz konieczność zapewnienia spójności funkcjonalnej,

- ograniczenia i wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, gospodarki wodnej i ochrony przyrody,
- uwarunkowania inwestycyjne oraz potrzebę kształtowania relacji pomiędzy funkcjami, w tym przeciwdziałania konfliktom przestrzennym.

Jednocześnie, w przypadku, gdy obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalał przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, obszary te uwzględniano w obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

W sytuacjach szczególnych, wynikających z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmowano podejście uwzględniające wyjątki od zasady bezpośredniego odwzorowania przeznaczeń:

- w przypadku gdy w planie ogólnym wyznaczono strefę o funkcji innej niż wielofunkcyjna (np. gospodarczą), natomiast obowiązujący plan miejscowy dopuszcza funkcję mieszkaniową, chłonność obliczano zgodnie z parametrami wynikającymi z planu miejscowego,
- jeżeli natomiast plan miejscowy dopuszczał zabudowę mieszkaniową o niższej chłonności niż wynika to z ustaleń planu ogólnego (np. różnica między strefami SJ i SZ), do obliczeń przyjmowano wyższą z możliwych chłonności.

Do stref wyznaczonych w sposób odmienny niż wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a określonych na podstawie zidentyfikowanych wyżej wymienionymi uwarunkowaniami przestrzennymi, funkcjonalnymi, środowiskowymi oraz potrzebami rozwojowymi gminy, należą m.in.:

- strefa infrastrukturalna 64SI – zmiana wynikała z uwzględnienia wniosków mieszkańców i potrzeby zabezpieczenia terenów parkingów przed zabudową,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną 513SJ - zmiana wynikała z uwzględnienia uwarunkowań inwestycyjnych i potrzebami rozszerzenia możliwości zagospodarowania terenu,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną 4SJ i 6SJ – zmiana wynika z uwzględnienia wniosków płatników rolnych, którzy deklarowali preferowaną strefę zgodną z faktycznym użytkowaniem ich nieruchomości,
- strefa usługowa 79SU – zmiana wynikała z uwzględnienia opinii,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną 68SW i 69SW – zmiana wynika z uwzględnienia istniejącego zagospodarowania oraz funkcji budynków,
- strefa usługowa 44SU oraz strefy zieleni i rekreacji 51SN, 173SN – zmiana wynika z potrzeby wyznaczenia nowych zasad zagospodarowania w związku z intensywną zabudową wsi Plewiska,
- strefa usługowa 1SU oraz część strefy gospodarczej 10SP we wsi Głuchowo – zmiana wynika z uwarunkowań inwestycyjnych oraz potrzeby wykształcenia buforu pomiędzy zabudową mieszkaniową, a terenami inwestycyjnymi,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 21SZ – zmiana wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – lokalizacja budynku mieszkalnego.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną 16SJ zmiana wynika z istniejącego zagospodarowania terenu,
- strefa usługowa 2SU, 3SU - zmiana wynika z uwarunkowań inwestycyjnych,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną 17SJ - zmiana wynika z uwarunkowań inwestycyjnych,
- strefa usługowa 132SU i strefa zieleni i rekreacji 166SN - zmiana wynika z uwarunkowań inwestycyjnych,

- strefa zieleni i rekreacji 132SN – zmiana wynika z uwzględnienia postanowienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 488SJ, 518SJ oraz strefa otwarta 30SO – zmiana wynika z uwzględnienia postanowienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną 378SJ i 318SJ - zmiana wynika z uwarunkowań inwestycyjnych,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną 77SW i 78SW - zmiana wynika z uwzględnienia istniejącego zagospodarowania oraz funkcji budynków,
- strefa usługowa 133SU, strefa zieleni i rekreacji 167SN – zmiana wynika z rozpatrzenia uwag z uwzględnieniem położenia terenu w sąsiedztwie Lubonia oraz potrzeby stworzenia możliwości rozwoju funkcji usługowej,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną 523SJ, 527SJ, 526SJ, 525SJ, 524SJ – zmiana wynika z rozpatrzenia uwag z uwzględnieniem możliwości uporządkowania struktury przestrzennej i dostosowania granic stref do istniejącej zabudowy oraz planów miejscowych,
- strefa gospodarcza 81SP – zmiana wynika z rozpatrzenia uwag z uwzględnieniem położenia terenu oraz przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego gminy,
- strefa produkcji rolniczej 1SR, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 43SZ – zmiana wynika z rozpatrzenia uwag z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych terenu, w tym potrzebami prowadzonej działalności rolniczej,
- strefa wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną 536SJ, 533SJ - zmiana wynika z rozpatrzenia uwagi z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych terenu, w tym brakiem powiązania z działalnością rolniczą,
- strefa wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną 538SJ - zmiana wynika z rozpatrzenia uwagi z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych terenu, w tym nawiązania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz dostępności infrastruktury,
- strefa wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną 543SJ i 546SJ –zmiana wynika z rozpatrzenia uwag z uwzględnieniem położenia terenu i potrzebami rozszerzenia możliwości zagospodarowania terenu,
- strefa usługowa 18SU - zmiana wynika z rozpatrzenia uwagi z uwzględnieniem uwarunkowań inwestycyjnych i potrzebami rozszerzenia możliwości rozwoju funkcji usługowej,
- strefa zieleni i rekreacji 13SN i 175SN - zmiana wynika z rozpatrzenia uwagi z uwzględnieniem uwarunkowań inwestycyjnych i potrzebami rozszerzenia możliwości zagospodarowania terenu,
- strefa zieleni i rekreacji 56SN - zmiana wynika z rozpatrzenia uwag z uwzględnieniem położenia terenu w sąsiedztwie istniejącego obiektu oświatowego oraz potrzeby stworzenia możliwości rozwoju zaplecza.

Na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego strefy planistyczne wyznaczono przede wszystkim w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej struktury osadniczej, aktualne zagospodarowanie terenu oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, z uwzględnieniem uwarunkowań wskazanych przedmiotowym uzasadnieniem.

Kształt obszarów uzupełnienia zabudowy, zwanych dalej OUZ, został określony na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 729), o czym mowa poniżej. W ich granicach ustalono strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej funkcji mieszkaniowej, czyli: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, zwane dalej strefami wielofunkcyjnymi. Strefy umożliwiające funkcję mieszkaniową na nowych, niezabudowanych obszarach zlokalizowano w sąsiedztwie obszarów już zabudowanych i uzbrojonych, jako luki w istniejącej zabudowie. Ponadto OUZ wyznaczono w strefach usługowych leżących w Plewiskach, Szreniawie i Komornikach np. 30SU, 31SU, 70SU, istotnych dla gminy.

Dla istniejącej zabudowy wyznaczono strefy planistyczne na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu. W tym celu korzystano z pozyskanych baz danych: bazy ewidencji gruntów i budynków EGiB, bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500) i bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k) oraz z usługi przeglądania danych ortofotomapy. Granice stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych, wyznaczono kierując się wiedzą specjalistyczną, w oparciu o przebieg działek ewidencyjnych, użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych, a także z pomocą ortofotomapy. Dla gospodarstw rolnych zastosowano podział na strefy w zależności od występującego rodzaju zabudowy (mieszkalna i dla rolnictwa) oraz użytków gruntowych.

Wyznaczając strefy planistyczne dla zabudowy innej niż mieszkaniowa wzięto również pod uwagę kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone w studium, w celu kontynuacji polityki przestrzennej gminy. Podczas prac nad planem ogólnym przeanalizowano wyznaczone kierunki zagospodarowania w studium pod kątem uwarunkowań przygotowanych na potrzeby planu ogólnego, wnioski złożone do planu ogólnego oraz projekty planów miejscowych będące w trakcie opracowania. W wyniku przeprowadzonych analiz zachowano część wcześniej wyznaczonych funkcji, dostosowując je do obecnych uwarunkowań. Strefy dla funkcji usługowej, sportu i rekreacji, przyjęto w oparciu o ww. studium, ale i aktualne plany rozwoju gminy.

Strefy wielofunkcyjne, czyli strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, wyznaczone zostały zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli „(...) w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania (...)”.

Tabela nr 4. Strefy planistyczne w gminie Komorniki.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil podstawowy
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów

		telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SU	Strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SP	Strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SR	Strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
SI	Strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
SN	Strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SC	Strefa cmentarzy	Teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SO	Strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /
SK	Strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej /dotyczy terenów telekomunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m ³ /

26. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykonano zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, czyli uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

Powierznię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono dla obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz objętych obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla stref wielofunkcyjnych (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ), w których jest możliwa realizacja funkcji mieszkaniowej.

Tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami oraz położone w granicach OUZ poddano analizie, wyznaczając powierzchnie niezabudowane i luki na terenach, gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej.

Powierznie niezabudowane oraz luki w zabudowie, zlokalizowane na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej, określono z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań i ograniczeń zagospodarowania terenu. W szczególności uwzględniono ograniczenia wynikające z ustaleń planów miejscowych, takie jak linie zabudowy, tereny zieleni izolacyjnej z zakazem zabudowy. Jednocześnie przy identyfikacji luk w zabudowie weryfikowano możliwość ich samodzielnego zagospodarowania na cele mieszkaniowe, w tym czy teren nie jest faktycznie zagospodarowany w sposób wykluczający realizację nowej zabudowy. Uwzględniano

w szczególności możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w tym wyznaczenia dojazdu spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych.

Przy określaniu chłonności tych terenów przyjęto metodologię analogiczną jak dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że w analizie uwzględniano parametry i wskaźniki zagospodarowania wynikające z ustaleń planistycznych, z uwzględnieniem faktycznych możliwości zagospodarowania terenu oraz istniejących ograniczeń. W przypadkach, w których możliwe było przyjęcie różnych wartości parametrów, stosowano podejście zapewniające zachowanie spójności analiz oraz uniknięcie zaniżenia potencjału zagospodarowania.

W przypadku gdy funkcja mieszkaniowa została przyjęta w planie ogólnym w sposób odmienny niż w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, do obliczeń chłonności przyjmowano parametry odpowiadające wyznaczonej strefie planistycznej, przy czym w sytuacjach rozbieżności stosowano wartości zapewniające większą chłonność zabudowy.

Z wykonanych obliczeń wynika, że powierzchnia terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych:

a) w granicach miejscowych planów wynosi 410,7645 ha, przy czym w strefach:

- SW wynosi 3,5227 ha,
- SJ wynosi 401,3164 ha,
- SZ wynosi 5,9254 ha,

b) w granicach OUZ wynosi 32,6468 ha, przy czym w strefach:

- SW wynosi 0,7151 ha,
- SJ wynosi 30,9849 ha,
- SZ wynosi 0,9468 ha.

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w granicach miejscowych planów i OUZ wynosi 443,4113 ha.

Obliczenia chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy dokonano na podstawie tzw. jednostek wzorcowych, tj. wybranych terenów z obszaru gminy Komorniki, które są zagospodarowane w sposób, który jest powtarzalny w gminie. Zagospodarowanie jednostek wzorcowych stanowiło podstawę do określenia miejscowych standardów zagospodarowania.

Do jednostek wzorcowych wybrano 15 obszarów zabudowanych w obrębach Plewiska, Komorniki, Głuchowo, Chomęcice, Wiry oraz Rosnówko Walerianowo, które przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Charakterystyka jednostek wzorcowych

L.p.	LOKALIZACJA JEDNOSTKI WZORCOWEJ	CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI WZORCOWEJ
PLEWISKA		
1		Uchwała Nr XV/88/2007 z dnia 11.12.2007 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Plewiska, w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Zielarskiej, obejmującego część działki nr ewidencyjny gruntu 618/28 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 25, poz. 519). Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia jednostki: 0,9538 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 15, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,3819 ha, Liczba kondygnacji: 3
2		Uchwała Nr XXXIX/319/2013 z dnia 27.06.2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ul. Grunwaldzkiej i Fabianowskiej etap II (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 1 sierpnia 2013 r., poz. 4785). Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa) Powierzchnia jednostki: 0,6031 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 24, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1568 ha,
3		Uchwała Nr XXIV/246/2016 z dnia 30.06.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Grunwaldzkiej, Szkolnej i Niecałej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 5 lipca 2016r., poz. 4333). Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza) Powierzchnia jednostki: 0,5116 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 8, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0901 ha,

4



Uchwała Nr XXV/221/2012 z dnia 28.06.2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ul. Grunwaldzkiej i Fabianowskiej – etap I (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 27 września 2012 r., poz. 4031).

Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca, jednolokalowa)

Powierzchnia jednostki: 0,2188 ha,

Liczba budynków mieszkalnych: 5,

Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0494 ha,

KOMORNIKI		
5		Uchwała Nr XLV/374/2014 z dnia 30.01.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki w rejonie ul. Żabikowskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 1932). Funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, Powierzchnia jednostki: 0,4494 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0851 ha, Liczba kondygnacji: 3
6		Uchwała Nr LI/305/2006 z dnia 13.06.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Komorniki, w obrębie działek nr ewid. gruntu 1566 do 1568, od 1577 do 1580, od 1592 do 1594, od 1602 do 1606, od 1616 do 1621, od 1624 do 1630, od 1633 do 1658, 1688, 1701, 1702, od 1705 do 1708. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 134 z 24 sierpnia 2006 r., poz. 3265). Funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa) Powierzchnia jednostki: 1,1909 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 46, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,3406 ha,
7		Uchwała Nr XLVII/456/2018 z dnia 08.02.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Młyńskiej, Stawnej i Żwirowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2018 r., poz. 1473). Funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (zabudowa szeregowa) Powierzchnia jednostki: 0,3371 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0654 ha,

GŁUCHOWO		
8		Uchwała Nr IX/53/99 z dnia 11.05.1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki, zmienionego w dniu 24.05.2010 r. Uchwałą Nr XLVII/312/2010 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki – etap Ib (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 156 z 6 sierpnia 2010 r., poz. 2961). Funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca, jednorolokowa), Powierzchnia jednostki: 1,1069 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 15, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,2001 ha,
CHOMĘCICE		
9		Uchwała XXXVIII/372/2017 z dnia 29.06.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r., poz. 5046). Funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Powierzchnia jednostki: 0,6070 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 7, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1037 ha,
10		Uchwała XXXVIII/372/2017 z dnia 29.06.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r., poz. 5046). Funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Powierzchnia jednostki: 0,6900 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 8, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1845 ha,

WIRY		
11		Uchwała XXXIX/350/2021 z dnia 22.06.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2021 r., poz. 5546). Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Powierzchnia jednostki: 0,5942 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 12, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0939 ha,
12		Uchwała XIX/126/2004 z dnia 29.03.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w obszarze terenów zainwestowanych (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 103 z dnia 5 lipca 2004 r., poz. 2070). Funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z usługami nieuciążliwymi Powierzchnia jednostki: 0,8972 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 16, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1845 ha,
13		Uchwała XXXIX/350/2021 z dnia 22.06.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Komornickiej, Polnej i J. Wybickiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2021 r., poz. 5546). Funkcja: teren zabudowy zagrodowej Powierzchnia jednostki: 0,4767 ha, Liczba budynków: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1135 ha,

ROSNOŹKO WALERIANOWO		
14		Uchwała nr LIII/465/2014 z dnia 25.09.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 6641). Funkcja: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych Powierzchnia jednostki: 1,0907 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 3, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0302 ha,
15		Uchwała XXII/199/2012 z dnia 15.05.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomęcickiego - etap I (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 2897). Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 0,0754 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 9, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0921 ha,

W analizach uwzględniono różnorodną zabudowę o funkcji mieszkaniowej tzn. zabudowę jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, zabudowę wielorodzinną, a także zabudowę zagrodową.

Wyznaczając granice jednostki wzorcowej dążono do tego, by zabudowa w jednostce była pozbawiona luk w zabudowie i obejmowała tylko jeden rodzaj zabudowy. Na podstawie rodzaju zabudowy ustalono strefę planistyczną, dla której wykonywano obliczenia, czyli np. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiły podstawę do ustalenia chłonności w strefie SJ. Zatem rodzaj zagospodarowania jednostek wzorcowych stanowił podstawę do określenia średniego wskaźnika chłonności terenów zabudowanych w strefach SW, SJ i SZ.

Do obliczeń chłonności terenów zabudowanych wykorzystano dane dotyczące przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania (95,0 m²) oraz przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie (2,68) z 2024 r. dla gminy Komorniki pochodzące z Banku Danych Lokalnych (BDL).

Dla każdej jednostki wzorcowej obliczono chłonność terenu zabudowanego. W tym celu policzono powierzchnie poszczególnych jednostek oraz ustalono liczbę budynków mieszkalnych w pojedynczej jednostce i ich powierzchnię zabudowy, co zostało pokazane w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Obliczenia dla jednostek wzorcowych

Lp.	Obręb	Funkcja	Powierzchnia jednostki w ha	Liczba budynków mieszkalnych w jednostce	Powierzchnia budynków mieszkalnych w jednostce w ha	Liczba osób na jednostkę	Wskaźnik chłonności terenów zabudowanych przykładowej jednostki		
							SJ	SW	SZ
1	Plewiska	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,9538	15	0,3819	242		254	
2	Plewiska	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6031	24	0,1568	64	106		
3	Plewiska	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5116	8	0,0901	21	41		
4	Plewiska	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,2188	5	0,0494	13	59		
5	Komorniki	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,4494	4	0,0851	72		160	
6	Komorniki	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,1909	46	0,3406	123	103		
7	Komorniki	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	0,3371	4	0,0654	11	33		
8	Głuchowo	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,1069	15	0,2001	40	36		
9	Chomęcice	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,607	7	0,1037	19	31		
10	Chomęcice	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0,69	8	0,1845	21	30		
11	Wiry	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5942	12	0,0939	32	54		
12	Wiry	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z usługami nieuciążliwymi	0,8972	16	0,1845	43	48		
13	Wiry	Teren zabudowy zagrodowej	0,4767	4	0,1135	11			23
14	Rosnówko Walerianowo	Teren zabudowy zagrodowej	1,0907	3	0,0302	8			7
15	Rosnówko Walerianowo	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,754	9	0,0921	24	32		
Średni wskaźnik chłonności terenów zabudowanych dla strefy planistycznej							52	207	15

Ww. dane stanowiły podstawę dalszych obliczeń. Liczbę osób w jednostce wzorcowej w strefach SW, SJ i SZ uzyskano w poniższy sposób. Na podstawie iloczynu liczby budynków mieszkalnych w pojedynczej jednostce oraz przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie wg BDL obliczono liczbę osób w pojedynczej jednostce wzorcowej dla stref SJ i SZ.

Liczbę osób w jednostce wzorcowej dla strefy SW obliczono jako iloczyn powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych w danej jednostce, liczby kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przyjętego wskaźnika 75% powierzchni użytkowej mieszkań. Uzyskany wynik podzielono przez przeciętną powierzchnię użytkową jednego mieszkania według danych BDL. Otrzymaną wartość pomnożono następnie przez przeciętną liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie (wg BDL), co pozwoliło określić liczbę osób w jednostce wzorcowej dla stref SW.

W analizie jednostek wzorcowych określających zabudowę wielorodzinną przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie 75%, odnoszący się do udziału efektywnej powierzchni mieszkalnej w całkowitej powierzchni brutto budynków. Dobór tego wskaźnika wynika z konieczności uwzględnienia powierzchni komunikacji wewnętrznej, pomieszczeń technicznych oraz innych przestrzeni nieprzeznaczonych bezpośrednio na funkcję mieszkalną, które powodują, że faktyczna powierzchnia użytkowa lokali stanowi jedynie część całkowitej powierzchni zabudowy lub kubatury budynku. W literaturze urbanistycznej oraz w opracowaniach planistycznych wartości korygujące tego typu mieszczą się zazwyczaj w przedziale 70–90%, w zależności od formy zabudowy, standardu technicznego oraz udziału powierzchni wspólnych. Przyjęcie wartości 75% stanowi zatem rozwiązanie zgodne z praktyką metodologiczną i pozwala na realistyczne oszacowanie powierzchni użytkowej mieszkań, a w konsekwencji — liczby lokali i liczby mieszkańców. Wskaźnik ten mieści się w typowym zakresie stosowanych redukcji i zapewnia zachowanie równowagi między szczegółowością danych a ich realistycznym odzwierciedleniem na potrzeby analiz planistycznych.

Następnie liczbę osób w jednostce wzorcowej podzielono przez powierzchnię tej jednostki, uzyskując liczbę osób przypadającą na 1 ha — wskaźnik chłonności przykładowej jednostki. Na końcu, dla każdej ze stref wielofunkcyjnych SJ, SW i SZ obliczono średnią wartość wskaźnika chłonności terenów zabudowanych, wyznaczoną na podstawie wszystkich przykładowych jednostek zlokalizowanych w obrębie danej strefy.

W wyniku powyższych obliczeń uzyskano wskaźniki chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach SW, SJ i SZ.

Z wykonanych obliczeń wynika, że wskaźniki chłonności terenów zabudowanych wynoszą dla:

- a) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW: 207 os. na ha,
- b) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ: 52 os. na ha,
- c) strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ: 15 os. na ha.

Sumę chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, określono na podstawie uzyskanych obliczeń dla powierzchni terenów niezabudowanych oraz chłonności terenów zabudowanych.

Obliczono chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, w podziale na strefy planistyczne SW, SJ i SZ. Wynik chłonności terenów niezabudowanych dla poszczególnych stref uzyskano mnożąc powierzchnię terenów niezabudowanych (w granicach miejscowych planów i w granicach OUZ) ze wskaźnikiem chłonności terenów zabudowanych odpowiedniej strefy, uzyskanym wg wyżej opisanych obliczeń.

Z wykonanych obliczeń wynika, że chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych:

- a) w granicach miejscowych planów wynosi 21 685 osób, przy czym w strefach:
 - SW wynosi 729 osób,
 - SJ wynosi 20 867 osób,
 - SZ wynosi 89 osób,

b) w granicach OUZ wynosi 1 773 osób, przy czym w strefach:

- SW wynosi 148 osób,
- SJ wynosi 1 611 osób,
- SZ wynosi 14 osób.

Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych dla obszarów objętych miejscowymi planami oraz objętych obszarami uzupełnienia zabudowy w strefach wielofunkcyjnych wynosi **23 458** osób.

27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komorniki obliczono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, wykorzystując najnowsze dane.

Przez najnowsze dane, zgodnie z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia, rozumie się dane udostępnione przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną - dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) udostępniane poprzez Bank Danych Lokalnych, stan na dzień 31.12.2024 r. <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>. Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczono na podstawie wzorów zawartych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} - 10$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} - 20$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, czyli 35,4 m²/os., w 2024 r.,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, czyli 35,7 m²/os., w 2024 r.,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, czyli 27,9 m²/os. w 2024 r.,

Otrzymano następujące wyniki:

- według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane $P_{20} = 34,8$ m²/os. wartość otrzymano w następujący sposób:

$$P_{20} = (3 \times 35,4 \text{ m}^2/\text{os.}) - (2 \times 35,7 \text{ m}^2/\text{os.}) = 34,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

- według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane $P_{20} = 42,9$ m²/os. wartość otrzymano w następujący sposób:

$$P_{20} = (2 \times 35,4 \text{ m}^2/\text{os.}) - 27,9 \text{ m}^2/\text{os.} = 42,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Do dalszych obliczeń przyjęto większą wartość wyliczoną wg wzoru dla stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, czyli 42,9 m²/os.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem wskazanym w § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, czyli 48 425 osób powiększone o 5%, czyli łącznie 50 846 osób,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi, czyli 1 311 736 m² w 2024 r.,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, czyli 42,9 m²/os.

Po podstawieniu danych do wskazanego powyżej wzoru:

$$ZAP = 50\,846\ os. - \frac{1\,311\,736\ m^2}{42,9\ m^2} = 20\,269\ os.$$

Jak wynika z powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komorniki wynosi **20 269 osób**.

28. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę

Porównano sumaryczną chłonność terenów niezabudowanych (Ch) w strefach wielofunkcyjnych dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej – wynikającą z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy – z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach wielofunkcyjnych suma chłonności terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jeśli obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalał przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej, to obszar ten brano pod uwagę w obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych, nawet w sytuacji takiej, kiedy w planie ogólnym wyznacza się inną strefę planistyczną niż wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

Taka sytuacja - na podstawie opisanych wyżej uwarunkowań - dotyczy terenów:

- w Plewiskach - zabudowa mieszkaniowo - usługowa z obowiązującego planu przeznaczona na strefę infrastrukturalną SI,
- w Plewiskach zabudowa mieszkaniowa z obowiązującego planu przeznaczona została na strefę usługową SU,
- w Głuchowie – zabudowa mieszkaniowa z obowiązującego planu przeznaczona na strefę gospodarczą SP i usługową SU,
- w Chomęcicach, Walerianowie, Głuchowie, Wirach, Plewiskach – obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W wyniku

przeprowadzonych konsultacji indywidualnych część terenów została wyznaczona jako strefa wielofunkcyjna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej SJ.

Jak wynika z obliczeń przedstawionych poniżej, zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) w gminie Komorniki wynosi 20 269 osób. Poniżej przedstawiono zestawienie na potrzeby spełnienia powyższego warunku.

70% ZAP	<	Ch	<	130% ZAP
14 188	<	23 458	<	26 350

Suma chłonności terenów niezabudowanych wynosi 23 458 osoby, co stanowi 115,73% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komorniki.

W związku z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych nie jest mniejsza niż 70%, a także nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, ww. suma chłonności jest mniejsza niż 130% zapotrzebowania.

Ch	<	130% ZAP
23 458	<	26 350

Zatem tereny wyznaczone w planach miejscowych na cele mieszkaniowe oraz tereny niezabudowane leżące w granicach obszaru uzupełnień zabudowy, nie zaspokoją zapotrzebowania mieszkańców gminy Komorniki.

W planie ogólnym można wyznaczyć nowe tereny mieszkaniowe dla których chłonność wynosi 2 892 osób.

W planie ogólnym gminy Komorniki skorzystano z możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych. Łączna suma chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym na cele stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową (SW, SJ, SZ) wynosi 26 228 osób (tj. 129,40%), co również nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Ch	<	130% ZAP
26 228	<	26 350

Biorąc pod uwagę powyższe, pozostawia się rezerwę dla wyznaczenia terenów z zabudową mieszkaniową dla 122 osób.

IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Celem wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy było umożliwienie zagospodarowania terenów na obszarach, które dotychczas nie zostały objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a poprzez to umożliwienie rozwoju tych obszarów.

Określenie obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwia spełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1a ww. ustawy: „Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: (...) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy”.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o grupę budynków, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, czyli m.in. budynki mieszkalne, przemysłowe czy biurowe, pozyskane z baz danych zgodnie z § 1 ust. 2 ww. rozporządzenia, czyli z bazy ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Uwzględniono również ww. budynki uzyskane z bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500), jeśli nie zostały one wykazane w EGiB, a także budynki uzyskane z bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k), jeśli nie zostały one wykazane w EGiB i BDOT500. Bazy danych pozyskano zgodnie z § 1 ust. 3 ww. rozporządzenia, czyli po dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Wyjściową wersję obszarów uzupełnień zabudowy uzyskano korzystając z narzędzia Wtyczka APP 2, umożliwiającego wyznaczenie obszarów uzupełnień zabudowy zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Wyjściowy OUZ został ograniczony z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, zgodnie z § 1 ust. 4 ww. rozporządzenia wg następujących zasad:

- a) OUZ został usunięty z obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami, ponieważ dla takich terenów nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy; w przypadku ewentualnego stwierdzenia nieważności miejscowego planu, zasady zagospodarowania będą ustalane poprzez uchwalenie nowego miejscowego planu,
- b) granice OUZ zostały wyrównane do granic działek ewidencyjnych, użytków ewidencyjnych lub zagospodarowania widocznego na ortofotomapie,
- c) na terenach obejmujących grunty chronione klasy I-III OUZ został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem jako pas terenu o szerokości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad,
- d) z OUZ wyłączono tereny leżące w granicach szczególnego zagrożenia powodzią

Powierzchnię rozszerzenia granic OUZ obliczono na podstawie wzoru wskazanego w § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia, czyli:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Po podstawieniu do ww. wzoru:

$$P_p = 25\% * (16\,852\,132,96\text{ m}^2 - 11\,274\,638,33\text{ m}^2) = 1\,394\,373,66\text{ m}^2 = \mathbf{139,4374\text{ ha.}}$$

Granice OUZ zostały rozszerzone wg następujących zasad:

- a) ujęte zostały tereny zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- b) na użytkach rolnych klasy III, rozszerzenie OUZ wykonano zgodnie z § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia,
- c) granice OUZ nawiązano do granic działek ewidencyjnych, użytków ewidencyjnych lub zagospodarowania widocznego na ortofotomapie.

Ostatecznie granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o powierzchnię 46,6422 ha, która nie przekracza wartości obliczonej powyżej.

Pozostawiono rezerwę powierzchni 92,7951 ha na cele rozszerzenia OUZ na przyszłe potrzeby gminy.

2. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS)

Na obszarze gminy Komorniki nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej”. W planie ogólnym określono obowiązkowy gminny katalog stref planistycznych, w skład, którego wchodzi:

- a) profil funkcjonalny stref planistycznych,
- b) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, stref usługowych SU, stref gospodarczych SP, stref produkcji rolniczej SR,
- c) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla ww. stref planistycznych oraz dla stref infrastrukturalnych SI, stref zieleni i rekreacji SN i stref cmentarzy SC.

W gminnym katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – stanowi wykaz dopuszczalnych kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwych do realizacji w granicach danej strefy. Wskazanie to nie stanowi jednak gwarancji realizacji wszystkich wymienionych przeznaczeń na każdej działce znajdującej się w obrębie danej strefy ani nie przesądza o ich obligatoryjnym wystąpieniu. Ustalone parametry urbanistyczne określają dopuszczalne granice kształtowania zabudowy, w tym maksymalną intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy działki oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te mają charakter ramowy i wyznaczają granice, w jakich może mieścić się ewentualna zabudowa.

Dla ustalenia parametrów obowiązujących w gminnych standardach urbanistycznych wzięto pod uwagę istniejące oraz projektowane zagospodarowanie, w tym parametry obowiązujących

planów miejscowych, wydanych decyzji o pozwoleniach na budowę oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także parametry zabudowy wynikające z inwentaryzacji urbanistycznej, w tym danych wysokościowych pozyskanych z numerycznego modelu terenu (NMT) oraz technologii LiDAR (Light Detection and Ranging).

W planie ogólnym nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, kierując się przesłankami wynikającymi z art. 13a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uznano, że infrastruktura społeczna na obszarze gminy jest zapewniona w stopniu wystarczającym, a jej dostępność nie wymaga dodatkowej koordynacji na poziomie planu ogólnego. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Komorniki – charakteryzująca się zwartą zabudową oraz dobrze rozwiniętą i równomiernie rozmieszczoną siecią placówek edukacyjnych, zdrowotnych, sportowych i kulturalnych – umożliwia mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych bez konieczności wyznaczania minimalnych odległości czy promieni dostępności.

Ponadto, ze względu na kompaktowy charakter układu urbanistycznego oraz brak planowanych przekształceń przestrzennych, które mogłyby istotnie wpłynąć na bilans dostępności usług społecznych, uznano, że nie ma potrzeby regulowania tego zagadnienia w ramach planu ogólnego. Rezygnacja z określania gminnych standardów dostępności nie wpływa negatywnie ani na realizację zasad ładu przestrzennego, ani na zapewnienie spójności polityki przestrzennej w odniesieniu do potrzeb społecznych mieszkańców.

1. Profile funkcjonalne stref planistycznych

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest mniejsza niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z art. 13d ust. 3 ww. ustawy w planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne na innych terenach niż wynikające z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego lub z poszerzenia istniejących terenów wielofunkcyjnych w obszarach uzupełniania zabudowy.

Ponadto strefy wielofunkcyjne dla nowych terenów mieszkaniowych wyznaczono w granicach OUZ, zgodnie z art. 13d ust. 1 ww. ustawy. Obejmują one luki w istniejącej zabudowie oraz zwarte tereny niezabudowane, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy w poszczególnych jednostkach osadniczych. Obszary te – często w wyniku podziałów działek ewidencyjnych dokonywanych na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy – przekształcają się w zwarte struktury osadnicze, które w konsekwencji zostają objęte OUZ w związku z rozszerzeniem ich granic. Luki w istniejącej zabudowie zostały uzupełnione w każdym obrębie ewidencyjnym.

Jak wskazano w § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, profil funkcjonalny stref planistycznych obejmuje tereny wymienione w ramach profilu podstawowego oraz może obejmować tereny wymienione w ramach profilu dodatkowego.

Przyjęte standardy wyznaczania profilu dodatkowego dla stref planistycznych w gminie Komorniki oparto na uwarunkowaniach przestrzennych, istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz zapisach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto na ostateczny zakres dopuszczonych profili funkcjonalnych wpływ miały postanowienia oraz pisma organów uzgadniających i opiniujących.

W sposób szczególny potraktowano obszary położone w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego (WPN). Ze względu na konieczność ochrony tych cennych przyrodniczo terenów, na obszarach miejscowości położonych w granicach WPN, jego otuliny oraz na obszarze chronionego

krajobrazu Doliny rzeki Wiryńki znacząco ograniczono wyznaczanie stref wielofunkcyjnych umożliwiających nową zabudowę mieszkaniową. Dodatkowo w pozostałych strefach dostosowano profil funkcjonalny w taki sposób, aby nie stwarzał zagrożenia dla obszarów o wysokich walorach przyrodniczych.

Ze względu na bliskie sąsiedztwo miasta Poznania, korzystny dostęp komunikacyjny — zarówno koleją, jak i drogą ekspresową oraz ze względu na brak takich terenów w granicach gminy, a także w celu uniknięcia potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych ze strefami wielofunkcyjnymi, w planie ogólnym nie przewidziano wyznaczenia stref handlu wielkopowierzchniowego.

Ponadto w granicach gminy nie wyznaczono strefy górnictwa SG — ze względu na brak takich terenów w granicach gminy. W granicach gminy Komorniki zidentyfikowano dwa udokumentowane złoża kopalin, spośród których złożo węgla brunatnego jest rozpoznane jedynie wstępnie, natomiast eksploatacja złoża piasków i żwirów została zaniechana.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 1274 stref planistycznych.

1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wyznaczono głównie jako odzwierciedlenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowościach Plewiska, Komorniki i Szreniawa. Do tej strefy zakwalifikowano również zespoły zabudowy folwarcznej objęte ochroną w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowane w Chomęcicach, Szreniawie i Wirach. Ponadto strefę SW wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. w miejscowości Komorniki. Strefy SW nie wyznaczono natomiast w granicach obrębów Rosnówko Walerianowo oraz Łęczycza.

W procesie delimitacji korzystano również z danych uzyskanych z PODGiK, dotyczących lokalizacji budynków wielorodzinnych na obszarze gminy, a także z informacji o funkcjonujących wspólnotach mieszkaniowych.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SW obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu i tereny wód, co umożliwia kształtowanie spójnej i zrównoważonej struktury przestrzennej, w której funkcje mieszkaniowe są uzupełniane o elementy środowiska przyrodniczego.

W strefach SW nie przewidziano lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, gdyż ich charakter i skala pozostawałyby w sprzeczności z funkcją dominującą oraz mogłyby powodować nadmierne obciążenia układu komunikacyjnego, a także zakłócać przyjęty podział funkcjonalny.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 80 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) wyznaczono na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględniając również niewielkie tereny usługowe, tereny zieleni oraz drogi o klasie lokalnej, dojazdowej i drogi wewnętrzne. Do strefy tej włączono także tereny infrastruktury technicznej wskazane w obowiązujących miejscowych planach, które nie zostały wydzielone lub zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem. Delimitacja stref została dostosowana do układu kwartałów zabudowy wyznaczonych w planach miejscowych, na podstawie których określono wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wysokości zabudowy dla poszczególnych obszarów. Strefa SJ stanowi dominującą formę zagospodarowania na terenach zabudowanych gminy i została wyznaczona w granicach każdego obrębu ewidencyjnego gminy Komorniki.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SJ obejmują tereny zieleni naturalnej, lasów oraz wód, co umożliwia zachowanie i ochronę kluczowych elementów środowiska przyrodniczego.

W całej gminie, w ramach stref SJ, wykluczono możliwość realizacji zabudowy letniskowej i rekreacyjnej. Rozwiązanie to wynika z potrzeby utrzymania spójnej struktury osadniczej - wprowadzanie zabudowy o charakterze sezonowym mogłoby prowadzić do rozproszenia inwestycji oraz utrudniać racjonalne kształtowanie układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 535 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania oraz konsultacji z właścicielami terenów wstępnie zakwalifikowanych jako gospodarstwa rolne. Strefy SZ zostały wyznaczone w granicach obrębów: Chomęcice, Głuchowo, Komorniki, Rosnowo Szreniawa, Rosnówko Walerianowo oraz Wiry.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SZ obejmują tereny rolnicze z zakazem zabudowy, tereny usług, tereny zieleni naturalnej, lasów oraz wód, co umożliwia zachowanie rolniczego charakteru przestrzeni. Układ funkcjonalny stref SZ pozwala na harmonijne współistnienie funkcji rolniczych, przyrodniczych i usługowych.

W strefach SZ nie wyznaczono terenów wielkotowarowej produkcji rolnej, ponieważ działalność tego typu mogłaby powodować konflikty z zabudową mieszkaniową oraz z terenami o wysokich walorach przyrodniczych.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 42 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ.

1.4. Strefy usługowe SU

Strefy usługowe (SU) wyznaczono na obszarach wyróżniających się w przestrzeni oraz pełniących istotne funkcje publiczne. Wydzielono odrębne strefy SU dla szkół, przedszkoli, instytucji gminnych, terenów usług sakralnych i muzealnych, a także terenów wyraźnie wyodrębnionych działalności gospodarczych. Strefy SU w znacznej mierze wynikają z istniejącego zainwestowania oraz z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co sprawia, że występują na obszarze całej gminy. Nowe strefy usługowe wyznaczono m.in. w obrębie Komorniki, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 311, w Plewiskach przy ul. Szkolnej, w Rosnowie Szreniawie i w Głuchowie.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SU obejmują tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód. W wybranych strefach usługowych w profilu dodatkowym dopuszczono również tereny składów i magazynów, co pozwala na rozwój funkcji gospodarczych związanych z obsługą i przechowywaniem towarów. Do takich stref należą tereny położone w Głuchowie 1SU, 2SU oraz 30SU w obrębie Rosnowo Szreniawa, a także 137SU w Chomęcicach.

W ramach stref SU nie przewidziano lokalizacji elektrowni słonecznych, gdyż wyznaczenie terenów fotowoltaicznych w tej strefie mogłoby prowadzić do konfliktu przestrzennego z funkcjami usługowymi oraz ograniczać elastyczność w zagospodarowaniu tych terenów.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 134 strefy usługowe SU.

1.5. Strefy gospodarcze SP

Strefy gospodarcze SP zlokalizowane zostały na obszarach o istniejącej i planowanej funkcji gospodarczej, w celu zapewnienia możliwości rozwoju gospodarczego gminy oraz tworzenia miejsc

pracy. Na terenie gminy wyznaczono główne obszary przewidziane pod rozwój przestrzeni o charakterze produkcyjno-usługowym:

- a) w sąsiedztwie autostrady A2 i drogi ekspresowej S11 – podtrzymując w znacznym stopniu ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i częściowo kierunki zagospodarowania wyznaczone studium;
- b) w obrębie Komorniki i Rosnowo Szreniawa – podtrzymano ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz terenów wyznaczonych w studium na cele zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, które nie zostały objęte miejscowymi planami;
- c) w obrębie Plewiska – podtrzymano przeznaczenia wynikające z obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wyznaczono nowe tereny strefy gospodarczej, charakteryzujące się korzystnymi uwarunkowaniami dla rozwoju gminy, rozpatrywanymi w ujęciu perspektywicznym.

Uzupełnienie stanowią mniejsze obszary rozwoju gospodarczego, zidentyfikowane jako tereny o istniejącej funkcji gospodarczej. Stref gospodarczych nie wyznaczono jedynie w obrębach: Łęczyca, Rosnówko Walerianowo oraz Wiry.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SP obejmują tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód. Takie rozwiązanie umożliwia kształtowanie przestrzeni o zróżnicowanym charakterze – z jednej strony wspierającej działalność gospodarczą i obsługę mieszkańców, a z drugiej strony chroniącej elementy środowiska przyrodniczego, krajobraz i zasoby wodne.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 86 stref gospodarczych SP.

1.6. Strefa produkcji rolniczej SR

Strefę produkcji rolniczej SR wyznaczono na terenie obrębu Głuchowo na obszarze o istniejącej i planowanej funkcji rolniczej, w celu zapewnienia możliwości rozwoju działalności rolniczej.

Profil funkcjonalny dodatkowy strefy SR obejmuje teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 1 strefę produkcji rolniczej SR.

1.7. Strefy infrastrukturalne SI

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono na obszarach pełniących kluczowe funkcje infrastrukturalne w gminie, związane m.in. z zaopatrzeniem w wodę oraz odbiorem i oczyszczaniem ścieków. Do stref SI zaliczono m.in. ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi, oczyszczalnie ścieków, stacje gazowe, główny punkt zasilający oraz istniejące elektroenergetyczne stacje transformatorowe. Ponadto w skład stref infrastrukturalnych włączono parkingi o istotnym znaczeniu dla układu przestrzennego gminy, obszary położone wzdłuż dróg lub linii kolejowych (niebędące terenami zamkniętymi), inwestycje związane z gospodarką odpadami, a także drogi gminne o klasie lokalnej i dojazdowej. Wyodrębnienie stref SI zapewnia warunki dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SI obejmują tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód.

Tylko pięć stref SI obejmuje dodatkowo tereny usług m.in. w obrębach Rosnowo Szreniawa i Rosnówko Walerianowo, a także w Komornikach. Strefy te obejmują parkingi zlokalizowane przy terenach kolejowych i wynikają z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub z planów inwestycyjnych gminy.

Dla czterech stref SI w obrębach Głuchowo i Plewiska określono – oprócz terenów usług – również tereny produkcji. Teren w Głuchowie zlokalizowany jest w otoczeniu terenów produkcyjnych wyznaczonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast teren w Plewiskach, położony w sąsiedztwie terenów kolejowych, został wyznaczony zgodnie z planami realizacji zadań własnych gminy.

Dla pozostałych stref SI nie wyznaczono terenów usługowych ani produkcyjnych, gdyż ich podstawową funkcją jest obsługa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zachowanie towarzyszących im terenów zieleni i wód.

Jako strefę infrastrukturalną zakwalifikowano teren istniejącej oczyszczalni ścieków, wyznaczając dodatkową rezerwę dla jej rozwoju.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 138 stref infrastrukturalnych SI.

1.8. Strefy zieleni i rekreacji SN

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono na obszarach obejmujących istniejące tereny zieleni, place zabaw, boiska sportowe oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod szeroko rozumianą rekreację i turystykę, przy czym profile funkcjonalne dodatkowe dostosowano do lokalnych uwarunkowań. Strefą SN objęto również teren położony w sąsiedztwie planowanego zbiornika wodnego w obrębie Rosnowo Szreniawa.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SN obejmują: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii, tereny usług turystyki, tereny usług nauki, edukacji oraz zdrowia i pomocy społecznej, a także tereny zieleni naturalnej i lasów. Ich zakres został określony w zależności od uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Zróżnicowanie profili funkcjonalnych wynika zarówno z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - określających dopuszczalne formy zagospodarowania i intensywność zabudowy - jak i z położenia stref w granicach form ochrony przyrody, gdzie konieczne jest dostosowanie funkcji do wymogów ochronnych.

W dolinie rzeki Wirynki, położonej w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wyznaczono strefę zieleni i rekreacji, ograniczając profil funkcjonalny dodatkowy zgodnie z postanowieniami i opiniami organów uzgadniających i opiniujących np. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nr P.RPP.610.521.2025.SK z dnia 15.10.2025 r. oraz Nr P.RPP.610.741.2025.SK z dnia 30.12.2025 r. Rozwiązanie to ma na celu ochronę walorów krajobrazowych doliny oraz minimalizację presji inwestycyjnej, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nieuciążliwej rekreacji powiązanej z przyrodniczym charakterem tego obszaru.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 165 strefy zieleni i rekreacji SN.

1.9. Strefy cmentarzy SC

Strefami cmentarzy SC objęte zostały czynne cmentarze w Komornikach, Wirach oraz Rosnówku Walerianowie, wraz z ich projektowanymi powiększeniami, wynikającymi z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na rosnącą liczbę mieszkańców wyznaczono dodatkową strefę cmentarzy SC w Komornikach przy drodze wojewódzkiej, poza terenem zwartej zabudowy.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SC obejmują tereny usług kultu religijnego, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód, co umożliwia kształtowanie przestrzeni sakralno-cmentarnej odpowiednio do potrzeb funkcjonalnych. Tylko dla nowo wyznaczanej strefy cmentarza S.C. dodano profil funkcjonalny dodatkowy: teren usług handlu detalicznego.

Wyznaczenie tych stref wynika z konieczności zapewnienia odpowiednich terenów pod funkcje grzebalne, stanowiące niezbędny i publiczny element infrastruktury społecznej.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 6 stref cmentarzy SC.

1.10. Strefy otwarte SO

Strefami otwartymi (SO) objęto tereny o charakterze otwartym, takie jak grunty rolne, lasy oraz jeziora. Wyznaczenie stref SO zapewnia ochronę gruntów rolnych przed niepożądaną zabudową, dzięki czemu zachowują one zwarty charakter i umożliwiają prowadzenie produkcji roślinnej, co sprzyja utrzymaniu bezpieczeństwa żywnościowego kraju. W strefach SO ujęto również lasy, co chroni je przed przekształcaniem na inne cele i pozwala na utrzymanie istniejącej lesistości gminy oraz kraju. Jeziora również objęto strefą SO, co chroni ich linie brzegowe przed zabudową, a tym samym ogranicza ryzyko degradacji i zaniku akwenów.

Strefy otwarte SO pełnią także funkcję rezerw terenowych, które w przyszłości mogą zostać wykorzystane zgodnie z potrzebami gminy i jej mieszkańców. Ponadto ich wyznaczenie umożliwia utrzymanie przestrzeni otwartych pomiędzy miejscowościami, co zapobiega ich nadmiernemu łączeniu się.

W granicach stref SO dopuszcza się wyznaczanie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów lasów, zieleni naturalnej, wód, terenów komunikacji, ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury techniczne.

Ponadto w większości przypadków do strefy włączono tereny zieleni urządzonej. Wyjątek stanowią obszary położone w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz inne tereny cenne przyrodniczo, wskazane w postanowieniach organów uzgadniających. Dla tych obszarów przyjęto wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny.

Jedynie w granicach obrębu Plewiska, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego obiektu elektroenergetycznego, wyznaczono – jako profil funkcjonalny dodatkowy – teren biogazowni wraz z terenem elektrowni słonecznej. Rozwiązanie to pozwala na rozwój odnawialnych źródeł energii w lokalizacji posiadającej odpowiednie warunki techniczne i infrastrukturalne.

Ponadto teren elektrowni słonecznej wskazano jako dodatkowy profil funkcjonalny w pięciu strefach SO zlokalizowanych na styku granic obrębów Plewiska i Głuchowo, co pozwala na efektywne wykorzystanie potencjału przestrzennego tych obszarów.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 36 stref otwartych SO.

1.11. Strefy komunikacyjne SK

Strefy komunikacyjne SK wyznaczono dla istniejących dróg: autostrady A2, dróg ekspresowych nr S5 i nr S11, dróg wojewódzkich nr 311 i 430 oraz dróg powiatowych nr 2387P, 2388P, 2389P, 2390P, 2391P, 2412P, 2416P, 2495P i 2507P. Ponadto w strefach komunikacyjnych SK ujęto linie kolejowe nr 3, 271 i 357. Wyodrębnienie stref dla wymienionych ciągów komunikacyjnych eksponuje istniejący układ transportowy, co ma istotne znaczenie dla delimitacji pozostałych stref planistycznych.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SK obejmują tereny dróg zbiorczych, tereny zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny zieleni naturalnej oraz tereny wód.

W granicach gminy Komorniki wyznaczono 51 stref komunikacji SK.

2. Parametry stref planistycznych

Przy ustalaniu parametrów stref planistycznych, tj. wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wzięto pod uwagę:

- a) parametry i wskaźniki wynikające z obowiązujących planów miejscowych,
- b) parametry i wskaźniki istniejącej zabudowy ustalone w wyniku przeprowadzenia inwentaryzacji urbanistycznej, w tym dotyczące powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy ustalone na podstawie EGiB, a także dotyczące wysokości budynków ustalone na podstawie EGiB, numerycznego modelu terenu (NMT) oraz danych pomiarowych LIDAR,

c) parametry ustalone w studium jako kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy.

Na podstawie dotychczasowych parametrów wynikających ze studium przyjęto bazowe wartości parametrów dla stref planistycznych, które następnie zostały skorygowane w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zwiększone zgodnie z wynikami inwentaryzacji urbanistycznej oraz zgodnie z opiniami i uzgodnieniami projektu planu ogólnego.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie nie niższym niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wyjątek stanowi sytuacja określona w § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia, dopuszczająca ustalenie niższej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla danej strefy planistycznej nie dotyczy terenów komunikacji wyznaczanych w jej granicach, dla których wskaźnik ten wynosi 0%.

Ponadto w przypadku, gdy w planie ogólnym wyznaczono strefę planistyczną o profilu szerszym niż zakres przeznaczeń wynikający z obowiązującego planu miejscowego, przyjmowano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wymagany dla danej strefy zgodnie z przepisami wykonawczymi. Tym samym niższych wartości wynikających z obowiązujących planów miejscowych nie przenoszono, jeżeli nie odpowiadały one wymaganiom określonym dla danej strefy planistycznej.

Odstąpiono od ustalania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ze względu na konieczność zachowania elastyczności w procesie planowania przestrzennego, wynikającą ze zróżnicowanego charakteru poszczególnych obszarów gminy oraz zmieniających się potrzeb społecznych. Ponadto brak jednoznacznych wytycznych prawnych oraz konieczność dostosowania do obowiązujących aktów normatywnych sprawiają, że na moment uchwalania planu ogólnego szczegółowe standardy dostępności infrastruktury społecznej pozostawiono do określenia na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

- 1. Załącznik nr 1. Część graficzna uzasadnienia**
- 2. Załącznik nr 2. Uwarunkowania**
- 3. Załącznik nr 3. Strefy planistyczne**