

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 18 marca 2024 r. uchwały Nr LXXXIV/745/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej. Obszar objęty planem – etap 1 - obejmuje teren o powierzchni ok. 25 ha.

Obecnie opracowywany teren objęty jest:

- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice (I etap) (wewnętrzny numer planu 19) - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXXV/231/2001 z dnia 28 kwietnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 132 z 29 października r., poz. 2587),
- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice (II etap) (wewnętrzny numer planu 58) - uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XLV/278/2006 z dnia 27 lutego 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 87 z 5 czerwca 2006 r., poz. 2180),
- uchwałą w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice (I etap) w rejonie ulicy Głuchowskiej (wewnętrzny numer planu 74)- Uchwała nr XXVII/167/2008 Rady Gminy Komorniki z dnia 8 grudnia 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 14 z 2 lutego 2009 r., poz. 247),
- uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Bajkowej i Wspólnej (wewnętrzny numer planu 148) - Uchwała nr XXXVIII/372/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 lipca 2017 r., poz. 5046).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie racjonalnej zabudowy terenów zainwestowanych.

Ustalenia planu wpisują się w „Strategię Rozwoju Gminy Komorniki 2021-2030” przyjętą uchwałą Nr XLIII/374/2021 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 września 2021 r.

Na początkowym etapie prac planistycznych procedura planistyczna odbywała się na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (zwanym dalej: Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. przewiduje na przedmiotowym terenie: częściowo tereny osiedleńcze mieszane O, częściowo tereny działalności gospodarczej o profilu usługowym (U) i zabudowie ekstensywnej i częściowo tereny dróg.

W trakcie procedury planistycznej uchwalono plan ogólny gminy Komorniki uchwałą Nr XXXIX/375/2026 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 sierpnia 2026 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 sierpnia 2026 r., poz. 6215. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej – etap 1 jest zgodny z planem ogólnym gminy Komorniki w zakresie art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym gminy dla obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące strefy planistyczne:

PLAN MIEJSCOWY				PLAN OGÓLNY				
Teren MPZP	Przeznaczenie terenu	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Strefa planistyczna	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
2MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
3MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
4MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
5MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
6MNW	teren zabudowy mieszkaniowej	0,50	50%	56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%

	jednorodzinnej wolnostojącej				urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej			
7MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
8MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
9MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,50	50%	60SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
1MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6	40%	521SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,6	40%
2MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
3MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%

4MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
5MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
6MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
7MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
8MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
9MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6	40%	55SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,6	40%
10MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	514SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,9	40%

	lub usług				technicznej			
11MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	514SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,9	40%
12MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6 – tylko funkcja mieszkalna; 0,8 – funkcja usługowa	40%	54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
13MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	0,6	40%	55SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,6	40%
1KDZ	teren drogi zbiorczej	—	—	21SK	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 ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej; teren zieleni urządzonej; teren lasu; teren zieleni naturalnej; teren wód	—	—
2KDZ	teren drogi zbiorczej	—	—	21SK	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	teren drogi zbiorczej; teren zieleni urządzonej; teren lasu; teren zieleni naturalnej; teren wód	—	—

					ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej			
3KDL	teren drogi zbiorczej	—	—	19SK	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 ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej; teren zieleni urządzonej; teren lasu; teren zieleni naturalnej; teren wód	—	—
1KDL	teren drogi lokalnej	—	—	54SJ / 58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8 / 0,5	40% / 50%
2KDL	teren drogi lokalnej	—	—	157SN / 58SJ	157SN: teren zieleni urządzonej; teren plaży; teren wód; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej 58SJ: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	157SN: teren usług sportu i rekreacji; teren zieleni naturalnej; teren lasu 58SJ: teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	— / 0,5	70% / 50%
1KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%

2KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
3KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
4KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
5KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
6KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	57SJ / 60SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8 / 0,5	40% / 50%
7KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	60SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
8KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	57SJ / 60SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8 / 0,5	40% / 50%

					technicznej			
9KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
10KDD	teren drogi dojazdowej	—	—	56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
1KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
2KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	55SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,6	40%
3KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	521SJ / 57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,6 / 0,8	40% / 40%
4KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	514SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,9	40%

5KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	57SJ / 56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8 / 0,5	40% / 50%
6KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
7KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
8KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
9KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
10KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	—	—	58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,5	50%
1IK	teren kanalizacji	—	20%	6SI	teren infrastruktury technicznej; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	—	20%

2IK	teren kanalizacji	—	20%	10SI	teren infrastruktury technicznej; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	—	20%
1WS	teren wód śródlądowych	—	80%	81SP	teren produkcji; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren usług; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	30%
2WS	teren wód śródlądowych	—	80%	81SP	teren produkcji; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren usług; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	30%
3WS	teren wód śródlądowych	—	80%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
4WS	teren wód śródlądowych	—	80%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%
1ZN	teren zieleni naturalnej	—	100%	57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód	0,8	40%

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany.

Po etapie opiniowania i uzgadniania sporządzenie planu zostało podzielone na części. Na etapie zbierania wniosków do planu wpłynęły pisma dotyczące zmiany ustaleń, a wnioskowana funkcja ma istotne znaczenie dla wnioskodawcy i pozostaje przedmiotem bieżącego zainteresowania inwestora. Projekt planu zmierza do uporządkowania zagospodarowania przestrzennego w tej części wsi. Obecny stan planistyczny, wynikający z obowiązywania kilku odrębnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obejmujących enklawy terenów rolniczych wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie sprzyja racjonalnemu i spójnemu kształtowaniu przestrzeni. Rozdrobnienie aktów planistycznych powoduje niespójność ustaleń oraz trudności interpretacyjne, co utrudnia zarówno proces inwestycyjny, jak i prowadzenie polityki przestrzennej gminy. Zatem mając na uwadze zakres zgłoszonych wniosków oraz stopień zaawansowania procedury, zasadne stało się etapowanie prac planistycznych, tak aby umożliwić sprawne procedowanie części projektu niewymagającej dodatkowych rozstrzygnięć formalnych.

Następnie projekt planu obejmujący etap I skierowano do konsultacji społecznych. Konsultacje trwały od 8 kwietnia 2026 r. do 7 maja 2026 r. Obejmowały one spotkanie otwarte, które odbyło się 16 kwietnia 2026 r. o godz. 16:00 w formie online z jednoczesną transmisją obrazu i dźwięku, oraz dyżur projektanta, który odbył się 17 kwietnia 2026 r. w godz. 16:00–17:00 w Wiejskim Domu Kultury „Koźlak” w Chomęcicach przy ul. Poznańskiej 65, 62-052 Chomęcice. W wyznaczonym terminie złożono uwagi, których część została nieuwzględniona.

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

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

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

6) *występuje o: (...)*

b) *uzgodnienie projektu planu miejscowego z: (...)*

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

b) *dokonanych uzgodnień;*”

przeanalizowano konieczność powtórzenia procedury planistycznej.

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

W związku z powyższym, po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych podczas konsultacji społecznych prowadzonych od 8 kwietnia do 7 maja 2026 r. wprowadzono zmiany do projektu planu, w tym dotyczące przedłużenia terenu 2KR, podziału terenu 9MNW-U oraz dopuszczenia lokalizacji stacji paliw na terenie 12MNW-U. Ze względu na zakres tych zmian projekt planu wraz ze zaktualizowaną prognozą oddziaływania na środowisko skierowano do ponownego opiniowania i uzgadniania [oraz przeprowadzono ponowne konsultacje społeczne w dniach.....]

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

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych projektu planu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki, na stronie urzędowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w aplikacji internetowej Blisko. W trakcie konsultacji społecznych zorganizowano spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411),
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8) prawo własności,
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) potrzeby interesu publicznego,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zaspokajanie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Rozwiązania przestrzenne

ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały zapewnione w sąsiedztwie planu. Z uwagi na specyfikę planu nie przewidziano ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały uznane za częściowo aktualne lub aktualne.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy, głównie ze względu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem. Infrastruktura techniczna jest dostępna na tym obszarze, w części nastąpi konieczność budowy dodatkowych sieci infrastrukturalnych.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Poznańskiej, Wspólnej i Bajkowej – etap 1, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych w studium uzasadniają uchwalenie przedmiotowego planu.