

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXV/355/2017**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia 25 maja 2017 r.

Prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki podjęto na podstawie uchwały Nr V/52/2015 z dnia 26 marca 2015 r. Rada Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz uchwały Nr XIX/211/2016 z dnia 31 marca 2016 r. Rady Gminy Komorniki w sprawie zmiany w/w uchwały.

Uwzględniając zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki uznano, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, uchwalone przez Radę Gminy Komorniki uchwałą Nr LII/348/2010 z dnia 25 października 2010 r. wymaga częściowej aktualizacji. W związku z powyższym postanowiono przystąpić do zmiany studium wskazując obszary wymagające zmian. Zasadność wskazania obszarów podlegających zmianie przedstawiono w uzasadnieniu do uchwały Nr V/52/2015 z dnia 26 marca 2015 r. Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz uchwały Nr XIX/211/2016 z dnia 31 marca 2016 r. Rady Gminy Komorniki w sprawie zmiany w/w uchwały.

O przystąpieniu do sporządzania zmiany studium ogłoszono w lokalnej prasie oraz zawiadomiono stosowne organy administracji państwowej, instytucje i jednostki organizacyjne.

Wnioski od osób fizycznych lub prawnych, które wpłynęły w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania zmiany studium zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Projekt zmiany studium, opracowany na podstawie uchwały Rady Gminy Komorniki Nr V/52/2015 z dnia 26 marca 2015 r. został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, a następnie uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do art. 11 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) oraz innych przepisów odrębnych.

Następnie, po ponownej analizie stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, na podstawie wniosków złożonych w sprawie zmiany kierunków zagospodarowania w obowiązującym studium, postanowiono zwiększyć zakres opracowania zmiany studium o dwa dodatkowe tereny. Teren zlokalizowany w Łęczycy w kierunkach zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym studium został przeznaczony na las, podczas, gdy faktyczny sposób jego użytkowania to zabudowa mieszkaniowa, zieleń ogrodowa i użytki rolne. Teren zlokalizowany w Chomęcicach, częściowo został zagospodarowany przez węzeł

drogi S11 i ul. Poznańskiej. Dla pozostałego terenu wpłynął wniosek o przeznaczenie go na tereny przemysłowe. Ponadto uznano za zasadną zmianę przeznaczenia dla terenu w Rosnowie.

O przystąpieniu do sporządzania studium w zmienionym zakresie ponownie ogłoszono w lokalnej prasie oraz zawiadomiono stosowne organy administracji państwowej, instytucje i jednostki organizacyjne.

W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania zmiany studium zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Spośród rozważanych koncepcji wybrano najbardziej optymalne kierunki zagospodarowania terenów podlegających zmianom, i tak:

- 1) dla terenów w Rosnowie,
  - częściowo zachowano przeznaczenie wskazane w obowiązującym dotąd studium, a zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, wyznaczono uwzględniając istniejącą i potencjalną lokalizację zabudowy, wynikającą z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
  - dla pozostałych terenów przewiduje się funkcję działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo-składowym i o zabudowie intensywnej, ponieważ takie przeznaczenie terenu wynika z wykazanego w „Analizie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Komorniki” zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej;
- 2) dla terenu działki o nr ewid. 11/4 obręb Rosnowo-Szreniawa, przeznaczonego na potrzeby rozwoju Muzeum Narodowego Rolnictwa i Przemysłu Rolno-Spożywczego w Szreniawie:
  - przeznaczono na tereny usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych, i innych usług społecznych
  - ustalono możliwość lokalizacji usług związanych z edukacją publiczną; szczegółowe przeznaczenie tego terenu ustalone zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - wyznaczono strefę zieleni krajobrazowej wzdłuż granicy z terenem projektowanego zbiornika wodnego, której szerokość nie może być mniejsza niż 10m;
- 3) teren w Szreniawie (działki o nr ewid. 18/1, 18/2, 18/7, 18/8, 18/11, 18/14) w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej przeznaczono na tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego KS, w celu parkowania pojazdów przy Muzeum Rolnictwa oraz zapewnienia zaplecza dla rozwoju systemu zintegrowanego transportu publicznego, z dopuszczeniem zachowania istniejącego budynku mieszkalnego;
- 4) część działki o nr ewid. 695/2 w Wirach przeznaczono na tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego oraz zabudowy usługowej KS, w celu zapewnienia zaplecza dla rozwoju systemu zintegrowanego transportu publicznego wraz z towarzyszącymi usługami;

- 5) działki 1058/1, 654/10, 654/11, części działki o nr ewid. 655/3 w Komornikach przeznaczono na tereny obiektów i urzędzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego KS, w celu zapewnienia zaplecza dla rozwoju systemu zintegrowanego transportu publicznego;
- 6) w miejscowości Rosnówko zwiększono zasięg zabudowy osiedleńczej o teren działki o nr ewid. 50/28, co stanowić będzie kontynuację ciągu zabudowy wzdłuż ul. 1 Maja w Rosnówku oraz wyznaczy zasięg funkcji osiedleńczej jako kontynuację istniejącego zasięgu strefy zurbanizowanej po drugiej stronie ulicy;
- 7) uzupełniono ciąg zabudowy osiedleńczej wzdłuż ul. Łęczyckiej o część terenu działek o nr ewid. 342/1 i 342/2, w celu uzupełnienia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach wsi Wiry;
- 8) na działkach o nr ewid. 316/1, 316/2, 316/3, 311/33 i 311/34 w Chomęcicach skorygowano zasięg terenu przeznaczonego pod węzeł drogowy ulicy Poznańskiej i drogi S5 umożliwiając wprowadzenie dla części terenu funkcję działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo-składowym i o zabudowie intensywnej;
- 9) na działkach o nr ewid. 302, 303, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434 w Łęczycy skorygowano ustalenia studium, w szczególności na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu oraz w celu dopełnienia i kontynuacji strefy zurbanizowanej wzdłuż ul. Poznańskiej.

Projekt zmiany studium, opracowany na podstawie uchwały Rady Gminy Komorniki Nr V/52/2015 z dnia 26 marca 2015 r. oraz uchwały Rady Gminy Komorniki Nr XIX/211/2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie zmiany w/w uchwały został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, a następnie uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do art. 11 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) oraz innych przepisów odrębnych. Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie zmiany studium.

Następnie projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniający zmiany wynikające z opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2017 r. do 23 lutego 2017 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami została przeprowadzona w dniu 6 lutego 2017 r. Ostateczny termin składania uwag dotyczących projektu wyznaczono na 16 marca 2017 r. W ustawowym terminie wpłynęło sześć uwag. Po terminie przewidzianym na składanie uwag wpłynęła jeszcze jedna uwaga. Dwie spośród złożonych uwag, w tym uwaga złożona po terminie, dotyczyły również oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki.

Wszystkie złożone uwagi zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy Komorniki. Jedna uwaga została uwzględniona, jedna uwaga została uwzględniona częściowo, a pięć uwag, w

tym uwaga złożona po terminie, nie zostało uwzględnionych. Uwagi dotyczące oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki również nie zostały uwzględnione.

Uwzględnienie uwag, polegało na wskazaniu dla całego terenu w Łęczycy, objętego zmianą studium, kierunku zagospodarowania przestrzennego - tereny osiedleńcze mieszane (O) oraz wprowadzeniu w tekście zmiany studium dla terenu działki o nr ewid. 11/4 w Szreniawie, objętej zmianą studium, zapisu o możliwości lokalizacji w ramach usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych, i innych usług społecznych (UT,U), również usług związanych z edukacją publiczną.

Zmiany wprowadzone w wyniku uwzględnienia części uwag nie mają wpływu na kompetencje instytucji uzgadniających i opiniujących projekt zmiany studium oraz na interes osób trzecich, w związku z czym nie zaszła potrzeba ponowienia procedury planistycznej dla projektu zmiany studium.

Na potrzeby zmiany studium opracowano „Analizę uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Komorniki”. Dokonano bilansu terenu, wskazując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozę demograficzną, które stanowią podstawę do oszacowania potencjalnych możliwości rozwojowych gminy. Kierunki rozwoju przewidziane w niniejszej zmianie studium uwzględniają wskazane w w/w analizie potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Wobec powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki uznaje się za zasadne.

**Wójt Gminy Komorniki**  
**mgr inż. Jan Broda**