



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 października 2025 r.

Poz. 7169

UCHWAŁA NR XXV/235/2025 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu powyżej 12°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznych ścian budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 7) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem MNB;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U;
- 4) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1US-KOP-ZP, 2US-KOP-ZP;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;
- 8) teren parkingu, oznaczony symbolem KOP;
- 9) tereny parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami KOP-ZP;
- 10) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem KOR;
- 11) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 12) tereny wodociągów, oznaczone symbolami 1IW, 2IW;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynków i wiat jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zakazem wysunąć na tereny o innym przeznaczeniu aniżeli teren, na którym obiekt jest sytuowany,
 - c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

2) zakaz lokalizacji:

- a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,
- e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 5,
- f) instalacji fotowoltaicznych i obiektów w obszarze zawartym między liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych centrali telefonicznych, oświetlenia i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących:
 - energię wiatru, za wyjątkiem instalacji służących oświetleniu,
 - energię biogazu,
- h) biogazowni innej niż wymieniona w lit. g;

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

- a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, brzo, brzo,
- b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;

4) nakaz stosowania pokryć dachowych dachów stromych w odcieniach czerwonego, brzoowego, szarego lub czarnego;

5) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzenia reklamowego na elewacji budynku na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U, przy czym:
 - powierzchnia urządzenia reklamowego na terenie oznaczonym symbolem 1U nie może przekraczać 10% powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać trzech,
 - powierzchnia urządzenia reklamowego na terenie 2U nie może przekraczać 25% powierzchni danej elewacji budynku,
- b) szyldów:
 - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 1US-KOP-ZP, 2US-KOP-ZP, UE:
 - w formie masztów flagowych lub wolno stojących pylonów,
 - zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na budynku nie może przekraczać 50% powierzchni danej elewacji budynku,
 - na terenie oznaczonym symbolem 1U:
 - w formie masztów flagowych lub wolno stojących pylonów, w ilości nie większej niż 1 maszt flagowy lub 1 pylon na działce budowlanej,
 - nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,
 - na terenie oznaczonym symbolem MNB: nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o powierzchni nie większej niż 0,5 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 1 m²,

- na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW: nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o powierzchni nie większej niż 1 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 2 m²,
- c) obiektów zbiorowej ochrony, w tym naziemnych budowli ochronnych o wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 6) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem ich funkcji, parametrów i wskaźników, przy czym:
 - a) przy zachowaniu lit. b, dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dla rozbudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - stacji paliw na terenach 1U i 2U;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach:
 - a) MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizowania na terenach U budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) Z2P, US-KOP-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających dotrzymanie standardów jakości środowiska określone w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 3) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE,
 - b) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem KOR,
 - c) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL,
 - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;

- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonego symbolem MNB ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - b) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - stromy,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - takimi częściami budynku, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - częściami budynku o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowany;
- 5) dla wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy wiaty: maksymalnie 30 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,75,

- b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) z dopuszczeniem usług w parterze budynków na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, przy czym zakazuje się usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) z nakazem realizacji wyłącznie usług w parterze budynków na terenie oznaczonym symbolem 2MW, przy czym zakazuje się usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - b) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) wiat;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m, z wycofaniem ostatniej kondygnacji o minimum 2 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski;
- 4) dla wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,0,
 - b) minimalną: 0,001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m;

10) wskaźniki i parametry:

- a) określone w pkt 5-8 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- b) określone w pkt 9 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) lokalizację usług, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usługowej,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat, altan rekreacyjnych,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - e) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - j) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - k) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,0,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) wysokość:
 - a) budynków z zachowaniem lit. d, nie większa niż:
 - na terenie 1U, 3U: 12,0 m,
 - na terenie 2U: 16,0 m,
 - b) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - c) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych nie większa niż 15,0 m,
 - d) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usługowej, budynków garażowych, wiat, altan rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
 - e) ogrodzeń dla obiektów sportowych – adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dach: dowolny;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej;

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 5000 m²,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U: 1000 m²;

11) wskaźniki i parametry określone w:

- a) pkt 3-6 i 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- b) pkt 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług edukacji, oznaczonego symbolem UE ustala się:

1) lokalizację usług edukacji, nauki;

2) dopuszczenie lokalizowania:

- a) usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, rekreacji, biurowych i administracji,
- b) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usług edukacji, nauki,
- c) budynków garażowych,
- d) wiat, altan rekreacyjnych,
- e) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- f) miejsc do parkowania dla rowerów,
- g) obiektów małej architektury,
- h) tymczasowych obiektów budowlanych,
- i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- j) ciągów pieszych lub rowerowych,
- k) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
- l) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;

3) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 2,4,
- b) minimalną: 0,001;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 3,0,
- b) minimalną: 0,001;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

7) wysokość:

- a) obiektów, z zachowaniem lit. b-e, nie większa niż 12,0 m,
- b) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych nie większa niż 15,0 m,
- c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
- d) budynków stanowiących zaplecze dla funkcji usług edukacji, nauki, budynków garażowych, wiat, altan rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 6,0 m,
- e) ogrodzeń dla obiektów sportowych – adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;

8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

9) dach: dowolny;

- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w:
 - a) pkt 3-6 i 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) pkt 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1US-KOP-ZP, 2US-KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację usług sportu i rekreacji lub parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) usług kultury i rozrywki,
 - b) wiat, altan rekreacyjnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) ogródków gastronomicznych,
 - e) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - j) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - k) masztów flagowych, wolno stojących pylonów;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,7,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,4,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) wysokość:
 - a) obiektów, z zachowaniem lit. b-e, nie większa niż 12,0 m,
 - b) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych nie większa niż 15,0 m,
 - c) masztów flagowych, wolno stojących pylonów nie większa niż 20,0 m,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat, altan rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
 - e) ogrodzeń dla obiektów sportowych - adekwatnie do potrzeb funkcjonalnych obiektów;
- 8) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dach: dowolny;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w:

- a) pkt 3-6 i 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- b) pkt 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2ZP:
 - wiat, altan rekreacyjnych,
 - obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - placów zabaw,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3ZP i 4ZP:
 - elementów układu transportowego,
 - miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - i) z zastrzeżeniem pkt 2, urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) dach: stromy, płaski.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem KOP ustala się:

- 1) lokalizację budynków garażowych lub miejsc do parkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni;
- 3) dla budynków garażowych i wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,2,
 - b) minimalną: 0,001;

5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 0,2,
- b) minimalną: 0,001;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

8) wskaźniki i parametry określone w pkt 4 - 7 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni;
- 4) dla wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu placu lub rynku, oznaczonego symbolem KOR ustala się:

- 1) realizację placu o charakterze przestrzeni publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych:
 - typu ogródki gastronomiczne, ekspozyty wystawowe, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, o wysokości maksymalnej 5,0 m,
 - urządzeń rozrywkowych,
 - b) pomników o wysokości maksymalnej 5,0 m,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) garażu podziemnego;
- 4) zakaz wyznaczania miejsc do parkowania dla samochodów na powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem IE, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
- 3) dachy: dowolne;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wodociągów, oznaczonych symbolami 1IW, 2IW ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do korzystania z zasobów wodnych, jak stacje uzdatniania wody;
- 2) dla budynku i wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - b) dachy: płaskie,
 - c) pokrycie: dowolne,
 - d) dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 3) dla pozostałych obiektów wysokość nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,5,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 20. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalną powierzchnię działek – jak w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 17,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
 - 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
 - 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie:
 - a) w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
 - b) w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica, lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny,
 - c) na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
 - 4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
 - 5) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 6) nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę akustyczną przewidzianą w przepisach odrębnych;
 - 7) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) linii elektroenergetycznej 110kV z pasem technologicznym, ponadto:
 - zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne,
 - dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych,
 - po skablowaniu linii elektroenergetycznych, ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,
 - w przypadku przebudowy lub wykonania innych robót powodujących zmniejszenie szerokości pasa technologicznego dopuszcza się jego zmniejszenie, a granice pasa technologicznego pokazane na rysunku planu tracą moc,
 - w pasach technologicznych zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - ustala się szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie przepisami odrębnymi;
 - b) doziemnego dalekosiężnego kabla wojskowego łączności specjalnej ze strefą bezpiecznej eksploatacji 0,5 m od osi leżącego poza granicami planu;
 - 8) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych dla strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
 - 9) nakaz uwzględnienia strefy, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
- § 22.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg lokalnych i dojazdowych, a także z dróg leżących poza granicami planu;
 - 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego,

- 1 miejsca do parkowania na 20 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - w zakresie zasad realizacji miejsc do parkowania sumaryczną ilość miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
- b) miejsc do parkowania dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- minimum 1 miejsce do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 salę lekcyjną dla obiektów oświatowych,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 5) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie terenu drogi lokalnej KDL oraz dróg dojazdowych KDD, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego.

§ 24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z instalacji pozyskującej energię cieplną z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały,
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

§ 25. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1MW i 3MW;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
(-) Marek Kubiak



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV/235/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 września 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki rozstrzyga co następuje:

Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej zostały przeprowadzone konsultacje społeczne.

Po raz pierwszy konsultacje społeczne wyznaczono w dniach od 3 lipca 2025 r. do 1 sierpnia 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag w terminie od 3 lipca 2025 r. do 1 sierpnia 2025 r.
- 2) spotkanie otwarte w dniu 14 lipca 2025 r. o godz. 17:00, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online).
- 3) dyżur projektanta projektu planu, który odbył się w dniach 15 lipca 2025 r. i 16 lipca 2025 r. w godz. 15:30-17:30 telefonicznie pod nr tel. 664 989 210.

W związku ze zmianą formy konsultacji społecznych, konsultacje w powyższym terminie zostały unieważnione ogłoszeniem z dnia 25 lipca 2025 r. Jednak należy zaznaczyć, że ww. spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta się odbyły.

Po raz drugi konsultacje społeczne wyznaczono w dniach w dniach od 25 lipca 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag w terminie od 25 lipca 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r.
- 2) spotkanie otwarte w dniu 18 sierpnia 2025 r. o godz. 17:00, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online).
- 3) dyżur projektanta projektu planu, który odbył się w dniu 20 sierpnia 2025 r. w godz. 16:00-18:00 w Szkole Podstawowej nr 2 im. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. prof. Wacława Strażewicza 1, 62-064 Plewiska, na parterze budynku A, główne wejście do budynku A.

Konsultacje społeczne wyznaczone po raz drugi, w dniach od 25 lipca 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r., zostały przeprowadzone w pełnym zakresie, bez ich przerywania ani unieważniania.

W ustawowym terminie przyjmowania złożono uwagi, które rozstrzygnięciem Wójta Gminy Komorniki z dnia 1 września 2025 r., część uwag została uwzględniona, a część nieuwzględniona.

W związku z powyższym Rada Gminy Komorniki po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami nieuwzględnionymi przez Wójta Gminy Komorniki, Rada Gminy Komorniki postanawia o ich nieuwzględnieniu.

Szczegółowe uzasadnienie oraz rozstrzygnięcie każdej uwagi zawiera poniższy wykaz.

WYKAZ UWAG
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska
w rejonie ulic: prof. Wacława Strażewicza, Miętowej i Kolejowej

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Komorniki		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Komorniki		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	19.08.2025	9597.25.BP	Teren 2U	X	X	X	X	Uwaga dotycząca zwiększenia wysokości zabudowy na terenie 2U do 14 m. <i>„Uzasadnieniem jest planowana realizacja kompleksu sportowo-kulturalnego, którego architektura będzie wymagała większej swobody w kształtowaniu formy obiektu.”</i> Ze względu na uwzględnienie innej uwagi dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy do 16 m, niniejszą uwagę potraktowano częściowo jako nieuwzględnioną, gdyż wysokość podwyższono o wartość większą, niż wskazano w tej uwadze.
2	28.08.2025	949.eDor	Obszar planu	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotycząca zmiany proponowanych zasad zagospodarowania: <i>„zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie charakteru otoczenia i potrzeb mieszkańców zamieszkujących sąsiedztwo planowanych inwestycji.</i> <i>W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się bloki mieszkalne, które stanowią miejsce zamieszkania wielu rodzin w tym dzieci oraz osób starszych. Planowane zagospodarowanie terenu w formie intensywnych inwestycji sportowo-rekreacyjnych oraz usługowych, zwłaszcza takich, które generują wzmożony ruch</i>

							samochodowy, może prowadzić do znacznego wzrostu natężenia ruchu, hałasu, a w przypadku obiektów takich jak stacja benzynowa czy basen — również do pojawienia się nieprzyjemnych zapachów. Tego typu zmiany mogą istotnie pogorszyć warunki życia mieszkańców, szczególnie tych, którzy już obecnie odczuwają niedobór zieleni i przestrzeni rekreacyjnej w okolicy. Zwłaszcza po niedawnych inwestycjach, gdzie wycięto zastany drzewostan, a nowo posadzone rośliny nie zaaklimatyzowały się do warunków i w większości pozostały suche konary, W związku z-powyższym-wnoszę-o. I. Rozważenie przeniesienia planowanej inwestycji sportowo-rekreacyjnej oraz usługowej na tereny po drugiej stronie ulicy Kolejowej — z dala od zabudowy mieszkaniowej lub skoncentrować strefę sportowo rekreacyjną w pobliżu szkoły by stworzyć spójny podział na strefy nauki, sportu i rekreacji a przestrzeń odpoczynku i zieleni. Zaprojektowanie w obecnym miejscu ogólnodostępnej przestrzeni zielonej, takiej jak park z dużą liczbą drzew i miejscem do wypoczynku z centralnym punktem spotkań. Tego typu zagospodarowanie byłoby korzystniejsze dla mieszkańców i bardziej spójne z otoczeniem. Zwłaszcza, że w okolicy nie ma parku z bezpośrednim dostępem poza godzinami otwarcia parku dworskiego. Przeniesienie drzewostanu z działki planowanej na tzw. „ryniec” by stworzy strefę buforową oddzielającą bloki mieszkalne nr 35-37 od planowanych inwestycji by zapewnić starszym mieszkańcom izolację od generowanego hałasu, a rodzinom z małymi dziećmi bezpieczne oddalenie od ruchu samochodowego. Należałoby rozważyć utworzenie ciągu pieszo-rowerowego łączącego ulicę Kolejową z nową infrastrukturą przy ulicy Szatwiowej by umożliwić mieszkańcom aktywną rekreację i dogodny dojazd do stacji kolejowej i dalej. Wierzę, że Gmina kieruje się troską o jakość
--	--	--	--	--	--	--	---

							<i>życia swoich mieszkańców i że głos lokalnej społeczności zostanie uwzględniony w dalszych pracach nad planem.</i> Projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie terenów jako wielofunkcyjne (US–KOP–ZP), obejmujące funkcje sportowe, rekreacyjne, usługowe oraz zieleni urządzonej. Przyjęte rozwiązania przestrzenne mają na celu stworzenie spójnej kompozycji urbanistycznej, łączącej funkcje sportowo–rekreacyjne z usługami i zielenią, a jednocześnie zapewniającą powiązanie z istniejącą zabudową mieszkaniową. Tereny te zostały zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej infrastruktury społecznej (m.in. szkoły), co umożliwia realizację kompleksowego układu strefowego – nauki, sportu, rekreacji oraz usług – w ramach jednego, wielofunkcyjnego obszaru. Wniosek dotyczący „przeniesienia” funkcji usługowych i sportowo–rekreacyjnych na inne tereny nie może zostać uwzględniony, gdyż plan miejscowy obejmuje jedynie obszar wyznaczony uchwałą o przystąpieniu. Nie ma podstaw prawnych, aby w ramach niniejszego planu lokalizować funkcje poza granicami opracowania. Odnosząc się do zieleni – plan wprowadza obowiązek kształtowania zieleni urządzonej oraz zieleni izolacyjnej w obrębie terenów wielofunkcyjnych. Rozwiązanie to pozwala na włączenie zieleni do kompozycji przestrzennej terenów usługowych i rekreacyjnych, a jednocześnie pełni funkcję ochronną względem zabudowy mieszkaniowej. Plan nie przewiduje natomiast rozstrzygania o przenoszeniu lub przesadzaniu istniejących drzew, ponieważ zagadnienia te nie należą do zakresu regulacji miejscowego planu. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej – ustalenia planu przewidują układ powiązań drogowych i pieszo–rowerowych z ul. Kolejową i ul. Szałwiową, co umożliwia
--	--	--	--	--	--	--	--

								realizację dogodnych tras pieszych i rowerowych w ramach dalszych działań inwestycyjnych. Należy podkreślić, że także lokalizacja stacji paliw, dopuszczona w katalogu funkcji usługowych na terenach 1U i 2U, podlegać będzie szczegółowym przepisom prawa odrębnego, w tym z zakresu ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej, prawa budowlanego oraz norm technicznych.
3	28.08.2025	952.eDor	Obszar planu	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotycząca zmiany proponowanych zasad zagospodarowania: <i>W związku z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic prof. Wacława Strażewicza, Miętowej oraz Kolejowej pragnę wystosować do Urzędu Gminy Komorniki apel związany z przeznaczeniem funkcji działek sąsiadujących bezpośrednio z terenami zamieszkałymi, tj. 1 MW oraz 2MW. Mając na uwadze dobro i jakość życia mieszkańców pragnę zawniioskować o przeanalizowanie w szczególności przeznaczenia działek 1US-KOP-ZP oraz 2US-KOP-ZP, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkałych bloków. Dbając o dobro wspólne sugerowałbym, aby na tych działkach skupić się na priorytecie związanym z przeznaczeniem terenu na zieleni urządzonej. W blokach znajdują się mieszkańcy w zróżnicowanym wieku, zarówno młode rodziny z dziećmi oraz seniorzy. Uważam, że w bezpośrednim sąsiedztwie jakoby kontynuacją i płynnym przejściem pomiędzy jakimkolwiek usługami np. sportu i rekreacji powinien być bufor zieleni urządzonej. Kontynuując mam na myśli przeznaczenie tego terenu pod stworzenie ogólnodostępnego parku, czynnego całodobowo, który stanowiłby pierwsze takie miejsce w wsi Plewiska, Obecny park (Park Dworski), który znajduje się w Plewiskach, na zbiegu ulicy Kolejowej oraz Ogrodowej nie jest czynny całą dobę oraz ze względu na swoje</i>

							umiejscowienie oraz architekturę jest ograniczony powierzchniowo. Mam tu na myśli park z infrastrukturą pieszą, ławkami do odpoczynku czy też nasadzeniem kwiatów oraz przede wszystkim drzew, które w tej okolicy zostały usunięte. W efekcie zakończenia inwestycji budowy wiaduktu na ul. Kolejowej oraz samego remontu ul. wraz z stworzeniem ronda na wysokości ul. Heleny Szafran drzewa z tej okolicy bezpowrotnie zniknęły. Starania o posadzenie w tym miejscu nowych drzew nie powiodły się, ponieważ większość z nasadzeń uschła. W sąsiedztwie obu działek US-KOP-ZP znajduje się działka IZP, którą oczywiście można by połączyć w jedną spójną całość - Do parku mogłyby prowadzić istniejące już nowe ścieżki pieszo-rowerowe a wieś otrzymała by zielone miejsce, w którym mieszkańcy mogą odpocząć od komunikacyjnego zgiełku. Miejsce to mogło by się stać platformą do różnego rodzaju spotkań mieszkańców lub też eventów związanych z promowaniem zdrowego trybu życia lub aktywnego wypoczynku. Dobrym pomysłem było by postawienie tam np. mini tężni. Myślę, że taki park mógł by stać się wartością dodaną do inwestycji na działkach 1U lub 2U. Tereny oznaczone symbolami 1US-KOP-ZP oraz 2US-KOP-ZP zostały w projekcie planu określone jako obszary o przeznaczeniu wielofunkcyjnym, obejmującym usługi sportu i rekreacji, usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzoną. Takie rozwiązanie wynika z konieczności zapewnienia zrównoważonego rozwoju przestrzeni i łączenia różnych funkcji w celu pełniejszego wykorzystania potencjału tego obszaru, ale i zachowania elastyczności ustaleń planu. Wprowadzenie wyłącznego przeznaczenia tych terenów na zieleń urządzoną, jak proponuje wnioskodawca, prowadziłoby do istotnego ograniczenia funkcjonalności przestrzeni oraz nie realizowałoby potrzeb lokalnej
--	--	--	--	--	--	--	--

								społeczności w zakresie dostępu do usług sportowych, rekreacyjnych, które zostały zidentyfikowane w toku prac planistycznych. Należy podkreślić, że zieleń urządzona stanowi integralny element zagospodarowania terenów US-KOP-ZP, dzięki czemu zabudowa usługowa będzie uzupełniana rozwiązaniami krajobrazowymi i terenami rekreacyjnymi. W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajduje się także teren oznaczony symbolem IZP, przeznaczony wyłącznie pod zieleń urządzoną, co zapewnia zachowanie równowagi pomiędzy zabudową a przestrzenią rekreacyjną. Plan przewiduje również możliwość realizacji infrastruktury pieszej i rowerowej, co wzmacnia powiązania komunikacyjne z otoczeniem i ułatwia mieszkańcom korzystanie zarówno z terenów zieleni, jak i usług. Kwestie dotyczące nasadzeń drzew czy utrzymania zieleni nie należą natomiast do materii planu miejscowego i rozstrzygane są na dalszych etapach procesów inwestycyjnych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/235/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Realizacja tego typu przedsięwzięć była już możliwa na podstawie obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Infrastruktura techniczna jest dostępna na analizowanym obszarze, dlatego nie zachodzi potrzeba budowy dodatkowych sieci infrastrukturalnych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXV/235/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne