



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 października 2025 r.

Poz. 7431

UCHWAŁA NR XXVI/248/2025 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 20 października 2025 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki
w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego**

Na podstawie 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.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego, 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. i Uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

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, stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury, taką jak: portal, portyk, ryzalit, wykusz, itp.;
- 2) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;

- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12°;
- 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachu powyżej 12°;
- 6) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury i wysokością;
- 7) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć kładkę pieszo-rowerową wraz z elementami konstrukcji typu pylon, łączącą tereny po obu stronach rzeki Wiryńki;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika, z preferencją stosowania detali architektonicznych;
- 10) głównej kalenicy – należy przez to rozumieć najwyższą kalenicę budynku;
- 11) 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;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznych ścian budynku od linii rozgraniczającej tereny, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 13) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 14) ogródka gastronomicznego – 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;
- 15) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 17) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 18) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi odpowiednimi numerem i symbolem literowym;

- 19) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć taką lokalizację, której powierzchnia lokali usługowych stanowi co najmniej 60% powierzchni całkowitej parteru, a główne wejścia do lokali usługowych zlokalizowane są od strony terenu KD-P;
- 20) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć wyznaczony, w ramach terenu lub kompleksu terenów, układ zabudowy tworzący pierzeję placu publicznego, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, w którym ściany boczne budynków bez otworów okiennych i drzwiowych lokalizowane są bezpośrednio przy sąsiednich budynkach lub przy granicy z działką sąsiednią, z układem prostopadłym głównych kalenic budynków w stosunku do terenu placu publicznego, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U;
- 5) teren usług społecznych, oznaczony symbolem: Us;
- 6) teren usług edukacji, oznaczony symbolem: Ue;
- 7) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: ZP/US;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 9) teren zieleni otwartej lub wód śródlądowych, oznaczony symbolem: ZO/WS;
- 10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;
- 12) teren drogi publicznej – plac, oznaczony symbolem: KD-P;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 14) tereny parkingów, oznaczone symbolami: 1KOP, 2KOP;
- 15) tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx;
- 16) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem: E.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
 - dla budynków pomocniczych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - w przypadku nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy:

- na odległość nie większą niż 1,5 m takimi elementami budynku jak: balkony, wykusze, okapy, gzymsy, o ile wysunięcie przed linię zabudowy nie wykracza poza teren, na którym usytuowany jest budynek,
 - schodów zewnętrznych zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla osób niepełnosprawnych, przy czym dopuszczenie nie dotyczy terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 2U;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, automatów przechowujących przesyłki, urządzeń reklamowych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny;
- 3) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy: ogródków gastronomicznych oraz wiat śmietnikowych, wiat przystankowych;
- 4) dla istniejących budynków dopuszczenie:
- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu,
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) zachowania funkcji;
- 5) zakaz lokalizacji:
- a) budynków pomocniczych oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych, przy czym zakaz nie dotyczy wiat przystankowych lub śmietnikowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji oraz obiektów wymienionych w § 25 pkt 3,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) ogrodzeń:
 - betonowych, prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - od strony dróg publicznych innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
 - e) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 9 lit. b;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:
- a) w odcieniach: bieli, szarości, grafitu, brzo, brzo,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 7) zakaz wykańczania elewacji budynków panelami z tworzyw sztucznych oraz odpadów ceramicznych;
- 8) dla pokryć dachowych dachów stromych nakaz stosowania:
- a) materiałów pokrycia: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha profilowana w arkuszach, gont bitumiczny,
 - b) dla barwionych materiałów pokrycia dachowego kolorów w odcieniach: ceglastego, czerwonego, brzo, szarego, czarnego,
 - c) dla niebarwionych materiałów pokrycia dachowego w ich kolorze naturalnym;
- 9) dopuszczenie sytuowania:
- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) szyldów lokalizowanych wyłącznie na ścianach budynków i:
 - na terenach 1U, 2U, 3U, Us, Ue: dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni do 2 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 3,0 m²,
 - na pozostałych terenach: o powierzchni do 0,5 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 3,0 m²;
- 10) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;

- 11) zakaz zabudowy w granicy działki budowlanej, za wyjątkiem sytuacji określonej w przepisach odrębnych oraz zabudowy pierzejowej na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.

§ 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 realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U, MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) Us – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - d) Ue – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) w przypadku lokalizowania na terenach: MN/U, MW/U, 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,
 - f) ZP, ZP/US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu o których mowa w pkt 4 dla przeważającego rodzaju przeznaczenia w przypadku lokalizowania na jednym terenie kilku funkcji;
- 6) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) hurtowni, magazynów na innych terenach niż teren oznaczony symbolem 3U,
 - b) stolarni, lakierni, ślusarni, blacharni,
 - c) magazynów innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe lub usługowe o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - f) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
 - g) usług transportu ciężarowego,
 - h) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw oraz gazu,
 - k) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz materiałów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - l) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - m) krematoriów.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz realizacji szpalerów drzew, stref zieleni izolacyjnej, stref zieleni wysokiej, stref zieleni niskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz zlokalizowania dominanty urbanistycznej i dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz lokalizowania akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury lub pomników, przy czym miejsca usytuowania tych obiektów na rysunku planu nie są obowiązujące i dopuszcza się ich realizację w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu.

§ 8. 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.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP,
 - b) teren zieleni otwartej lub wód śródlądowych: ZO/WS,
 - c) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej: 1KDZ, 2KDZ,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD,
 - e) teren drogi publicznej – plac: KD-P,
 - f) tereny parkingów: 1KOP, 2KOP,
 - g) tereny dróg pieszko-rowerowych: 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, ponadto nakaz:
 - a) stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego w obrębie poszczególnych terenów, takich jak ławek, koszy na śmieci, donic na roślinność, słupków blokujących oraz ogrodzeń segmentowych stanowiących urządzenie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) stosowania rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - c) dostosowania wyposażenia do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
 - d) dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego zwłaszcza: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:
 - obniżenie lub wyniesienie jezdni do poziomu krawężnika chodnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, w sposób umożliwiający wjazd i zjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, przy czym na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 9MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych, przy czym na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, realizowanych jako wbudowane,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku pomocniczego;
- 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, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszczenie dachu płaskiego nad takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, 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,
 - maksymalna szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku pomocniczego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
 - c) dach: stromy;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m, za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej,
- c) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m²;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych w zabudowie wolnostojącej,
- b) dojść i dojazdów,
- c) miejsc do parkowania dla rowerów,
- d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- e) obiektów małej architektury,
- f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- g) wiat;

3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, jednego budynku pomocniczego;

4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:

- a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
- c) dach: stromy, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) dopuszczenie dachu płaskiego nad takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, 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,
 - maksymalna szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;

5) dla budynku pomocniczego i wiaty:

- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego: maksymalnie 60 m²,
- b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż: 5,5 m,
- c) dach: stromy;

6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną: 0,90,
- b) minimalną: 0,01;

7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;

9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m, za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach w zabudowie pierzejowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw w granicach strefy lokalizacji placów zabaw wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) dojeżdż, dojazdów,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, przy czym:
 - na terenie 2MW/U tylko i wyłącznie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny od strony dróg publicznych klasy dojazdowej 3KDD,
 - na terenie 3MW/U tylko i wyłącznie pomiędzy linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny od strony dróg publicznych klasy dojazdowej 5KDD,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze:
 - a) nakaz realizacji wyłącznie usług w parterze budynków, przy czym powierzchnia sprzedaży w lokalach handlowych maksymalnie 200,0 m²,
 - b) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 29,0 m,
 - c) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i 12,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) dach:
 - stromy,
 - układ głównej kalenicy na terenie 1MW/U: prostopadły do linii rozgraniczających z terenem 2KDD,
 - układ głównej kalenicy na terenach 2MW/U, 3MW/U: prostopadły do linii rozgraniczających z terenem KD-P,
 - dopuszczenie okien połaciowych i lukarn o szerokości nie większej niż 1/3 szerokości ściany budynku;
- 4) nakaz realizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych od strony terenu drogi publicznej – placu KD-P;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;

- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz lokalizowania strefy zieleni izolacyjnej i szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5, 6 i 7, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1200 m²,
 - b) obiektów działalności gospodarczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) targowiska na terenie 2U w granicach strefy lokalizacji targowiska wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) obiektów rzemieślniczych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) wiat;
- 3) dla budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) wysokość:
 - na terenie 1U: maksymalnie I kondygnacja nadziemna i 10,0 m,
 - na terenie 2U: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i 12,0 m, przy czym w strefie przewyższenia zabudowy dopuszcza się maksymalnie IV kondygnacje nadziemne i 15,0 m,
 - na terenie 3U: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, płaski;
- 4) dla obiektów wystawienniczych i handlowo-gastronomicznych na terenie targowiska, wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 3,0 m,
 - b) dach: stromy, płaski;
- 5) dla obiektów rzemieślniczych:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż: 5,5 m,
 - b) dach: stromy, płaski;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna:
 - dla terenu 1U: 1,0,
 - dla terenu 2U: 1,8,
 - dla terenu 3U: 1,2,

- b) minimalna: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1U: maksymalnie 50%,
 - b) dla terenów 2U, 3U: maksymalnie 40%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenu 1U: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz lokalizowania strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów 2U, 3U: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenie 1U: 2000 m²,
 - b) na terenach 2U, 3U: 1000 m²,
 - c) powierzchnia określona w lit a i b nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług społecznych Us ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów dla zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) potrzeby administracji publicznej,
 - b) bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa,
 - c) wymiaru sprawiedliwości,
 - d) kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania,
 - e) opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, opieki społecznej lub socjalnej,
 - f) obsługi bankowej, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych,
 - g) usług handlowych integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową o powierzchni sprzedaży maksymalnie 150,0 m²,
 - h) usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku w tym zakwaterowania zbiorowego turystycznego, rekreacyjnego i hotelowego z wyłączeniem obiektów koszarowych, zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) altan rekreacyjnych,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - f) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków innych niż hale sportowe lub budynki pomocnicze:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,

- c) dach: stromy, płaski;
- 4) dla hal sportowych, przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 5) dla budynków pomocniczych, wiat i altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: stromy, płaski;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,9,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług edukacji Ue ustala się:

- 1) lokalizację budynków nauki, oświaty, związanych z krzewieniem kultury fizycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) wiat,
 - d) altan rekreacyjnych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - g) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski;
- 4) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m,
 - b) dach: dowolny;

5) dla budynków pomocniczych, wiat i altan rekreacyjnych:

- a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
- c) dach: płaski;

6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna: 1,20,
- b) minimalna: 0,01;

7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;

9) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

10) wskaźniki i parametry określone w pkt 6, 7 i 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US ustala się:

1) lokalizację budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, placów zabaw w granicach strefy lokalizacji placów zabaw wyznaczonej na rysunku planu, ścianek wspinaczkowych i innych,
- b) budynków pomocniczych,
- c) wiat,
- d) altan rekreacyjnych,
- e) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- f) dojść i dojazdów,
- g) ciągów pieszych lub rowerowych,
- h) miejsc do parkowania dla rowerów,
- i) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- j) obiektów małej architektury,
- k) tablic informacyjnych,
- l) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) dla budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji:

- a) wysokość: maksymalnie I kondygnacja nadziemna i 6,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
- c) dach: stromy, płaski;

4) dla budynków pomocniczych, wiat i altan rekreacyjnych:

- a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
- c) dach: stromy, płaski;

- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,40,
 - b) minimalna: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m², za wyjątkiem działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5, 6 i 7, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan rekreacyjnych,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 2, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) placów zabaw,
 - d) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - h) dojść i dojazdów,
 - i) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - j) 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;
- 5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,20,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenie 1ZP: 2000 m²,
 - b) na terenie 2ZP: 4000 m²,
 - c) powierzchnia określona w lit. a i b nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub polepszania warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 8) wskaźniki i parametry określone w pkt 1, 5, 6, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 18. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni otwartej lub wód śródlądowych **ZO/WS** ustala się:

- 1) dla rzeki Wiryńki zachowanie rzeki z towarzyszącą zielenią;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakaz sytuowania budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 19:
 - wiat,
 - altan rekreacyjnych,
 - placów zabaw,
 - obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) pomostów i innych urządzeń wodnych,
 - d) budowli hydrotechnicznych,
 - e) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - f) plaży,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) tablic informacyjnych,
 - i) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - j) dojść i dojazdów,
 - k) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,10,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 10%;
- 8) wskaźniki i parametry określone w pkt 2, 6 i 7 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami:

- 1) zagospodarowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
 - a) na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat „ $p=10\%$ ”,
 - b) na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat „ $p=1\%$ ”;

2) zagospodarowanie na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat „ $p=0,2\%$ ”.

§ 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:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 800 m²,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U: 800 m²,
- terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U: 1000 m²,
- terenu usług 1U: 2000 m²,
- terenów usług 2U, 3U: 1000 m²,
- terenu usług społecznych Us: 2000 m²,
- terenu usług edukacji Ue: 1000 m²,
- terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US: 1000 m²,
- terenu zieleni urządzonej 1ZP: 2000 m²,
- terenu zieleni urządzonej 2ZP: 4000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 20,0 m,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U: 20,0 m,
- terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U: 40,0 m,
- terenu usług 1U: 40,0 m,
- terenu usług 2U: 30,0 m,
- terenu usług 3U: 17,0 m,
- terenu usług społecznych Us: 20,0 m,
- terenu usług edukacji Ue: 20,0 m,
- terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US: 50,0 m,
- terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP: 5,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 70° - 110°,

d) podane w lit. a, b i c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, działek wydzielanych na cele polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych działek.

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

1) nakaz zachowania sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku ich uszkodzenia obowiązek przebudowy w celu zapewnienia swobodnego przepływu wód;

2) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) przy zachowaniu pkt 2, obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) z drogi powiatowej nr 2387P – ul. Ks. Malinowskiego, znajdującej się poza granicami planu,
 - b) z drogi powiatowej nr 2391P – ul. Polna,
 - c) z drogi gminnej – ul. Ignacego D. Kaczmarka,
 - d) dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie, a także znajdujących się poza granicami planu;
- 2) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach lub drogach wewnętrznych obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub drogi wewnętrznej;
- 3) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym: minimum 2 miejsc do parkowania oraz dodatkowego 1 miejsca do parkowania w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: minimum 2 miejsc do parkowania,
 - w budynkach usługowych, z uwzględnieniem miejsc do parkowania w garażach, minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym dla:
 - hoteli, pensjonatów: minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje oraz minimum 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi,
 - banków, poczty, biur, administracji publicznej: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - usług, handlu: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych,
 - kin, gastronomii: minimum 20 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc siedzących,
 - obiektów oświatowych: minimum 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych,
 - sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) dla rowerów:
 - minimum 1 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsc do parkowania dla banków, poczty, biur, administracji publicznej,
 - minimum 5 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc siedzących dla kin, gastronomii,
 - minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną dla obiektów oświatowych,
 - minimum 1 miejsca do parkowania na 4 lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - minimum 1 miejsca do parkowania na każdy, inny niż wyżej wymieniony obiekt usługowy lub mieszkalny, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz obiektów usługowych powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 60,0 m²,
 - sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,

- c) dla samochodów ciężarowych w liczbie wynikającej z potrzeb, lokalizowanych niezależnie od miejsc do parkowania wymienionych w lit. a,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 23. W zakresie terenów dróg publicznych klasy zbiorczej 1KDZ, 2KDZ ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 24. W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów 5KDD, 6KDD i 9KDD zlokalizowanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nakaz:
 - a) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
 - b) zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, aby zmniejszyć straty powodziowe,
 - c) w sytuacji zagrożenia powodziowego zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy,
 - d) niezmienniania ukształtowania terenu, poza niezbędnym związanym z realizacją inwestycji.

§ 25. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej – placu KD-P ustala się:

- 1) realizację placu o charakterze przestrzeni publicznej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych typu ogródki gastronomiczne, ekspozyty wystawowe, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, urządzenia rozrywkowe,
 - 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;
- 3) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na powierzchni terenu;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz lokalizowania strefy zieleni niskiej, szpalerów drzew, strefy zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. W zakresie terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,

- b) chodników,
- c) dróg dla pieszych lub rowerów,
- d) drogowych obiektów inżynierskich,
- e) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- f) obiektów małej architektury,
- g) tablic informacyjnych,
- h) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) zieleni.

§ 27. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów 1KOP, 2KOP ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) dla wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 3) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) maksymalną: 0,20,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszczenie realizacji:
 - a) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - b) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni;
- 7) wskaźniki i parametry określone w pkt 3, 4, i 5 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 28. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) dróg dla pieszych lub rowerów, dominaty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu urządzeń elektroenergetycznych E, ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
- 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 30. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru,
 - c) w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 31. 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.

§ 32. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, w wysokości: 30%;
- 2) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U w wysokości: 30%;
- 3) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, w wysokości: 30%;
- 4) terenów usług 1U, 2U, 3U w wysokości: 30%;

- 5) terenu usług społecznych Us w wysokości: 30%;
- 6) terenu usług edukacji Ue w wysokości: 1%;
- 7) terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US w wysokości: 1%;
- 8) terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP w wysokości: 1%;
- 9) terenu zieleni otwartej lub wód śródlądowych ZO/WS w wysokości: 1%;
- 10) terenów dróg publicznych klasy zbiorczej 1KDZ, 2KDZ w wysokości: 1%;
- 11) terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD w wysokości: 1%;
- 12) terenu drogi publicznej – placu KD-P w wysokości: 1%;
- 13) terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW w wysokości: 1%;
- 14) terenów parkingów 1KOP, 2KOP w wysokości: 1%;
- 15) terenów dróg pieszo-rowerowych 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx w wysokości: 1%;
- 16) teren urządzeń elektroenergetycznych E w wysokości: 1%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 34. 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 XXVI/248/2025

Rady Gminy Komorniki

z dnia 20 października 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. 2024 poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego, był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu:

1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu odbyło się w terminie od 16 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 3 lutego 2025 r., uwagi przyjmowano do 4 marca 2025 r.
2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu obejmującego cały obszar planu bez podziału na etapy odbyło się od 23 planu odbyło się w terminie od 15 lipca 2025 r. do 13 sierpnia 2025 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 28 lipca 2025 r., uwagi przyjmowano do dnia 28 sierpnia 2025 r.

W wyznaczonych terminach wpłynęły uwagi, z których część nie została uwzględniona.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki, po zapoznaniu się z uwagami nieuwzględnionymi przez Wójta Gminy Komorniki odnoszącymi się do projektu planu miejscowego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

Szczegółowe uzasadnienie oraz rozstrzygnięcie każdej uwagi zawiera poniższy wykaz. Jednocześnie wyjaśnia się co następuje:

- 1) Projekt planu nie narusza interesu prawnego żadnego z uczestników postępowania i nie ingeruje nadmiernie we własność.

Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania terenu nim objętego, ogranicza prawo własności terenu poprzez ustalenie przeznaczenia, jednak jest to prawnie dozwolone: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, zwanego dalej NSA, sygn. II OSK 2314/11 z dnia 23 marca 2013 r.: „*Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów,*” Ponadto przy formułowaniu przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania brano pod uwagę zasadę proporcjonalności. Miała ona zasadnicze znaczenie dla organu sporządzającego plan, gdyż opracowanie miejscowego planu miało na celu ochronę tych terenów przed niekontrolowaną zabudową, mogącą powstawać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wobec złożonych wniosków i uwag do miejscowego planu, zasada proporcjonalności była niejednokrotnie wyważana i stosowana.

„*Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, które występują w danej sprawie*”. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego władztwa planistycznego Rada Gminy uprawniona jest do określenia przeznaczenia terenów. 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. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych lub wolnych od zabudowy. Zgodnie z wyrokiem NSA z 25 maja 2006 r. sygn. II OSK 1422/2005: „*Warunkiem uznania legitymacji skarżącej nie mógł być sam fakt posiadania przez nią interesu prawnego czy bezpośrednie zaangażowanie w sprawie tego interesu, ale niebudzące wątpliwości naruszenie jej interesu prawnego*”.

2) Projekt planu nie narusza zasady równości wobec prawa.

Zasada równości wobec prawa w akcie prawa miejscowego może zostać naruszona poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich czy też przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji (tak: wyrok NSA z 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt: II OSK 2391/12).

Ustalenia przedmiotowego projektu planu nie wprowadzają ograniczeń dla innych podmiotów aniżeli właściciele terenu objętego planem, jak i nie obciąża nikogo kosztami, które z kolei przekładają się na dochód innego podmiotu.

Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania w oparciu o przydzielone gminie kompetencje ustawowe.

**WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI KOMORNIKI W REJONIE ULIC: IGNACEGO D. KACZMARKA I KS. MALINOWSKIEGO**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/248/2025 z dnia 20 października 2025 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE										
1.	04.03.2025	695.25.EPUAP	Uwaga dotycząca rozszerzenia zabudowy usługowej kosztem planowanego rynku „Proszę o uwzględnienie by w projekcie miejscowego planu przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego obszar północno-wschodni (w tej chwili planowany jako rynek) umożliwiał również zabudowę typowo usługową na większym obszarze niż w obecnym planie.”	Działki nr ewid. 31/3, 31/10 33/92, 33/93	Tereny: 1MN, 2MN, 2MN/U, 2MW/U, 3MW/U, 2U, ZO/WS KD-P, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 2KOP, 1KDx, 2KDx	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Obszar północno-wschodni w rejonie ulic Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego został zaplanowany w projekcie miejscowego planu przestrzennego na podstawie odrębnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jako przestrzeń publiczna, pełniąca funkcję ryneczku, mająca na celu stworzenie przestrzeni rekreacyjnej i integrującej społeczność lokalną. Rozszerzenie tego obszaru o zabudowę usługową mogłoby wpłynąć na zmianę charakteru tej przestrzeni oraz wprowadzić dodatkowy ruch, hałas i inne niedogodności, co negatywnie wpłynęłoby na komfort życia mieszkańców. Zmiana ta mogłaby niekorzystnie wpłynąć na estetykę i spójność zagospodarowania całej okolicy. Proponowana zmiana nie jest zgodna z ogólną koncepcją urbanistyczną oraz celami zrównoważonego rozwoju tej części wsi.

2.	06.02.2025	1800.25.BP	Uwaga dotycząca poparcia zmiany planu pod warunkiem budowy drogi od północy oraz obejmuje postulaty dotyczące infrastruktury, ograniczenia zabudowy usługowej i zwiększenia terenów zielonych. <i>„Zmiana planu przestrzennego powinna zostać przeprowadzona wyłącznie pod warunkiem uruchomienia drogi od strony północnej, w pobliżu magazynów. Obecna infrastruktura drogowa, w szczególności ul. Kaczmarka, jest zbyt wąska i pełni funkcję drogi wewnętrznej, której budowę współfinansowali mieszkańcy wraz z deweloperem.</i> <i>Projekt w proponowanej formie znacząco wpłynie na jakość życia mieszkańców. Już teraz zmagamy się z nadmiernym natężeniem ruchu drogowego, zwłaszcza w godzinach porannych i popołudniowych, związanym z dojazdami do przedszkola Zielone Gąski.</i> <i>W związku z tym postuluję:</i> <i>1. Wykonanie chodników po obu stronach ulicy Ignacego D. Kaczmarka.</i> <i>2. Wprowadzenie ograniczeń prędkości poprzez wymiesienie niektórych odcinków ulicy, wzorem rozwiązań zastosowanych na ul. Sienkiewicza.</i> <i>3. Budowę i oddanie do użytku drogi od strony północnej — warunek konieczny.</i> <i>4. Wprowadzenie niskiej zabudowy jednorodzinnej bez usług, zgodnie z założeniami planu.</i> <i>5. Zwiększenie powierzchni terenów zielonych, w tym dodatkowe zalesienie oraz utworzenie ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż rzeki Wiryńka.</i> <i>6. Realizację drogi pieszo-rowerowej od strony ul. Ks. Malinowskiego zamiast przez działkę prywatną w rejonie ul. Sienkiewicza.</i> <i>Jesteśmy zdecydowani bronić naszego komfortu życia i podejmiemy wszelkie</i>	Obszar planu	Podział funkcjonalny ustalony w planie, tereny: MN, MN/U, MW/U, U, Us, Ue, ZP/US, ZP, ZO/WS, KDZ, KDD, KD-P, KDW, KOP, KDX, E	X	X	X	X	Uwaga uwzględniona w części terenu ciągu pieszo-rowerowego 5KDx. Przejazd zostanie zlikwidowany. Wzdłuż rz. Wiryńki, na terenach ZO/WS dopuszczono lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, dojść i dojazdów. Projekt planu przewiduje drogę pieszo-rowerową łączącą nowy kwartał zabudowy z ul. Ks. Malinowskiego. Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być warunkowane, ponieważ zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan powinien stanowić spójną i kompletną regulację zagospodarowania przestrzeni, bez uzależniania jego treści od dodatkowych działań, które nie są jego przedmiotem. W szczególności zapisy dotyczące przeznaczenia gruntów i funkcji terenów muszą być jednoznaczne. Zmiany warunkowe nie są dopuszczalne w ramach tego dokumentu, co jest niezgodne również z zasadami techniki prawodawczej, które nakładają wymóg, aby akty prawne były jasne, precyzyjne i wolne od uzależnień od innych działań. Akty prawne, w tym plany miejscowe, nie mogą uzależniać swoich zapisów od innych czynników ani wprowadzać warunków, które wymagają odrębnych działań prawnych. Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także warunki zabudowy. Wszelkie postulaty dotyczące szczegółowych rozwiązań infrastrukturalnych, takich jak budowa dróg, chodników, wprowadzenie ograniczeń prędkości, organizacja ruchu czy konkretne propozycje dotyczące zieleni, są kwestiami, które wykraczają poza zakres planu miejscowego. Przepisy ustawy nie przewidują, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego mógł regulować szczegółowe rozwiązania infrastrukturalne, które wymagają odrębnych działań wykonawczych i projektowych realizowanych na podstawie odrębnych regulacji prawnych. Zapisy planu zostały opracowane na podstawie wcześniej przedstawionej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stąd uwagi dotyczące wprowadzenia niskiej zabudowy jednorodzinnej bez usług oraz zwiększenia powierzchni terenów zielonych, w tym dodatkowego zalesienia, nie mogą zostać uwzględnione. Zgodnie z tą koncepcją, określono odpowiednią funkcję terenów w danym obszarze, a tereny zielone zostały już przewidziane na znacznej części obszaru. Dodatkowo, w ramach planu, ustalono harmonijną organizację przestrzenną, której celem jest zapewnienie odpowiednich warunków do życia mieszkańców, z zachowaniem ładu przestrzennego.
----	------------	------------	---	--------------	---	---	---	---	---	--

			dostępne kroki prawne w przypadku nieuwzględnienia naszych postulatów."							Wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie zabudowy oraz terenów zielonych mogłoby zakłócić istniejący porządek przestrzenny i spójność koncepcji, którą przyjęto przy opracowywaniu projektu planu. Należy również zaznaczyć, że część wskazanych terenów stanowią grunty prywatne, a ich nadmierne ograniczenie w zakresie przeznaczenia mogłoby naruszać prawo własności, co w konsekwencji może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo do korzystania z własności w sposób nieproporcjonalny, wbrew zasadzie ochrony prawa własności.
										W związku ze składanymi uwagami dotyczącymi ul. Malinowskiego, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego poszerzona zostanie szerokość w liniach rozgraniczających, obejmując część obszaru, który na dzień dzisiejszy pozostaje niezabudowany. Zmiana ta ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych.
3.	10.02.2025	1918.25.BP	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec lokalizacji punktów usługowych przy ul. Kaczmarka oraz wnosząca o budowę drogi na północy, poprawę infrastruktury pieszej i uspokojenia ruchu. „Chciałabym zgłosić uwagi dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego w okolicy ul. Kaczmarka, której jestem mieszkańką. Ruch samochodowy na naszej ulicy jest dość znaczny ze względu na obecność przedszkola oraz faktu, iż jest ona drogą dojazdową do wielu posesji. Ulica Kaczmarka jest drogą osiedlową, wzdłuż której parkują mieszkańcy i goście. W przypadku pojawienia się dodatkowych mieszkańców, którzy mają zamieszkać przy naszej ulicy, zwiększy się znacząco ruch na Kaczmarka. Na Kaczmarka umieszczono oprócz przedszkola, plac zabaw dla dzieci. Moim zdaniem lokalizowanie dodatkowo punktów usługowych zwiększy jeszcze ruch samochodowy, co wpłynie znacząco na bezpieczeństwo mieszkańców, a także dzieci korzystających z terenu przeznaczonego dla nich. Rozwiązaniem byłoby sfinalizowanie budowy drogi na przedłużeniu ulicy Kaczmarka w kierunku	Obszar planu	Podział funkcjonalny ustalony w planie, tereny: MN, MN/U, MW/U, U, Us, Ue, ZP/US, ZP, ZO/WS, KDZ, KDD, KD-P, KDW, KOP, KDx, E	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego zostały opracowane na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która uwzględniała spójność przestrzenną oraz potrzeby rozwoju obszaru. Lokalizacja punktów usługowych została zaplanowana zgodnie z analizą potrzeb w tej części wsi, mając na celu poprawę dostępności do usług oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju gminy. Wprowadzenie zmian w tym zakresie mogłoby zakłócić harmonię planowanej zabudowy i funkcjonowania przestrzeni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, plan miejscowy nie może wprowadzać zapisów warunkowych, gdyż stanowi spójną i kompletną regulację, bez uzależniania jego treści od dodatkowych działań, które nie są jego przedmiotem. Plan powinien określać przeznaczenie terenów w sposób jednoznaczny, a zmiany warunkowe nie są dopuszczalne w ramach tego dokumentu. W związku z tym, zmiana planu w odniesieniu do lokalizacji punktów usługowych oraz w zakresie wnioskowanych działań byłaby nieuzasadniona i wykraczałaby poza zakres, który może być regulowany w ramach ustaleń planu miejscowego. W związku ze składanymi uwagami dotyczącymi ul. Malinowskiego, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego poszerzona zostanie szerokość w liniach rozgraniczających, obejmując część obszaru, który na dzień dzisiejszy pozostaje niezabudowany. Zmiana ta ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych.

			północnym, aż do magazynów i dalej do ulicy Malinowskiego. Dodatkowo należy stworzyć chodnik po drugiej stronie ulicy Kaczmarka (mieszkańcy numerów parzystych stworzyli sobie pasy zieleni przy swoich posesjach, co ogranicza widoczność dla kierowców wyjeżdżających z przedszkolnego parkingu oraz utrudnia mijanie się pojazdów) oraz zadbać o podzielenie wtedy już długiej ulicy Kaczmarka na mniejsze odcinki za pomocą podwyższenia skrzyżowania z ulicą Sienkiewicza oraz progu w okolicy placu zabaw. Jeśli w planie zagospodarowania przestrzennego naszej miejscowości przewidziano rynek w okolicy Kościoła św. Andrzeja Apostoła, nie widzę uzasadnienia dla tworzenia punktów usługowych 800 m dalej, czyli na Kaczmarka. Dostępność takich punktów w okolicy Kościoła jest znacznie większa niż na Kaczmarka. Z tego co zrozumiałam pani architekt nie uwzględniała zabudowy całej wsi, a jedynie tylko wycinka między Polną, Kaczmarka i Malinowskiego. Podsumowując, uważam za bezzasadne tworzenie punktów usługowych na Kaczmarka, wnioskuję o rozładowanie ruchu samochodowego na Kaczmarka przez wybudowanie drogi na północy planowanego terenu oraz poprawę bezpieczeństwa osób pieszych poruszających się po ulicy Kaczmarka przez stworzenie podniesionego skrzyżowania z Sienkiewicza i progu w okolicach placu zabaw oraz stworzenie chodnika po drugiej stronie ulicy Kaczmarka."							
4.	11.02.2025	2024.25.BP	Uwaga dotycząca zmiany parametrów zabudowy w obszarze 10MN, ponieważ proponowany udział powierzchni zabudowy 25% jest zbyt restrykcyjny w porównaniu do istniejącej zabudowy i uniemożliwia realizację planowanej inwestycji.	Działki nr ewid. 33/34, 33/35, 33/36, 33/78, 33/79, 36	Teren 8MN (I wyłożenie: 10MN) Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25%	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 25% został przyjęty w sposób świadomy i wynika z konieczności zachowania ładunku przestrzennego oraz zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalnych i estetycznych obszaru objętego planem. Parametr ten sprzyja zachowaniu równowagi między powierzchnią biologicznie czynną a zabudową, co jest istotne dla jakości środowiska i mikroklimatu.

			„Skladam wniosek o zmianę parametrów zabudowy w obszarze 10 MN. Udział powierzchni zabudowy zaproponowany w projekcie planu - 25% - jest bardzo restrykcyjny, jeżeli odniesie się go do istniejącej już zabudowy. W wielu wypadkach jest to co najmniej 30 %. Jestem właścicielem dwu działek na wspomnianym obszarze. Zakupiłem je na potrzeby mojej rodziny, z myślą o pobudowaniu domów parterowych (dostosowanie do potrzeb niepełnosprawnych). Dokonując zakupu kierowałem się zabudową na działkach sąsiednich, mających udział zabudowy 30%. Niższy współczynnik zabudowy nie pozwala na realizację planowanej inwestycji i obniża wartość działek (...).”							Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przewiduje utrzymanie zabudowy o umiarkowanej intensywności. Zwiększenie dopuszczalnego wskaźnika zabudowy mogłoby prowadzić do nadmiernej intensyfikacji zabudowy i zmian w charakterze przestrzennym obszaru. Proponowany wskaźnik zabudowy wynoszący 25% pozwala na realizację inwestycji zgodnych z charakterem obszaru i jednocześnie zapewnia odpowiednią powierzchnię biologicznie czynną, co jest szczególnie istotne w kontekście retencji wód opadowych oraz ochrony środowiska.
5.	25.02.2025	2665.25.BP	Uwaga dotycząca negatywnego wpływu dużej zabudowy na jakość życia mieszkańców oraz wnosząca o zwiększenie terenów zielonych, poprawę infrastruktury drogowej oraz zmianę planowanej ścieżki pieszo-rowerowej 5Kx na trasę od strony ul. Malinowskiego. „Projekt -Tak duża zabudowa – wpłynie negatywnie na jakość życia mieszkańców. Wybierając tą lokalizację liczyliśmy na ciszę i spokój. Z każdym nowym domem pojawia się większy problem komunikacyjny. Brak drogi północnej, brak chodników (ul. Malinowskiego) – zmiana powinna być priorytetem. Wnoskujemy o zwiększenie terenów zielonych na planie może zalesienie (większe) terenów przy Wirynce poprawi też jakość powietrza w tym rejonie gminy. Zamiast ścieżki niszczącej prywatną działkę można zrobić ją od strony ul. Malinowskiego”.	Obszar planu, w tym działka nr ewid. 33/45	Podział funkcjonalny ustalony w planie, tereny: MN, MN/U, MW/U, U, Us, Ue, ZP/US, ZP, ZO/WS, KDZ, KDD, KD-P, KDW, KOP, KDX, E	X	X	X	X	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej drogi pieszo-rowerowej 5KDX poprzez jej likwidację. Wzdłuż rz. Wirynki, na terenach ZO/WS dopuszczono lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, dojść i dojazdów. Projekt planu przewiduje drogę pieszo-rowerową łączącą nowy kwartał zabudowy z ul. Ks. Malinowskiego. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zakłada zabudowę, zachowując równowagę między przestrzenią mieszkalną a terenami zielonymi, czy innymi przestrzeniami publicznymi. W odniesieniu do propozycji zwiększenia powierzchni terenów zielonych, należy podkreślić, że na znacznej części obszaru zostały już wyznaczone tereny przeznaczone na zielen, a wprowadzanie dodatkowych zmian mogłoby ingerować w prawo własności prywatnej w sposób nieproporcjonalny. W ramach projektu planu ustalono harmonijną organizację przestrzenną, której celem jest zapewnienie odpowiednich warunków do życia mieszkańców, z zachowaniem ładu przestrzennego. Wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie zabudowy oraz terenów zielonych mogłoby zakłócić istniejący porządek przestrzenny i spójność koncepcji, którą przyjęto przy opracowywaniu projektu planu. Należy również zaznaczyć, że część wskazanych terenów stanowią grunty prywatne, a ich nadmierne ograniczenie w zakresie przeznaczenia mogłoby naruszać prawo własności, co w konsekwencji może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo do korzystania z własności w sposób nieproporcjonalny, wbrew zasadzie ochrony prawa własności.

										W związku ze składanymi uwagami dotyczącymi ul. Malinowskiego, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego poszerzona zostanie szerokości w liniach rozgraniczających, obejmując część obszaru, który na dzień dzisiejszy pozostaje niezabudowany. Zmiana ta ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych.
6.	03.03.2025	2909.25.BP	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec inwestycji deweloperskich bez wcześniejszej budowy drogi w kierunku ul. Kolumba, co spowoduje zwiększenie natężenia ruchu pojazdów ciężkich na ul. Kaczmarka, która nie jest przystosowana do takiego ruchu. <i>„Zgłaszam sprzeciw na prowadzenie inwestycji deweloperskich bez wcześniejszej wybudowanej drogi do strony ul. Kolumba. Bez tej drogi jeśli plan zostanie zaakceptowany cały ruch pojazdów ciężkich zw. z budową pójdzie ul. Kaczmarka, która i tak jest niedostosowana do takiego natężenia ruchu.”</i>	Obszar planu	Podział funkcjonalny ustalony w planie, tereny: MN, MN/U, MW/U, U, Us, Ue, ZP/US, ZP, ZO/WS, KDZ, KDD, KD-P, KDW, KOP, KDx, E	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może ograniczać możliwości realizacji inwestycji przez konkretnego inwestora, ponieważ plan ma na celu określenie ogólnych zasad zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia gruntów, a nie ingerowanie w decyzje dotyczące indywidualnych inwestycji deweloperskich. Projekt planu zakłada zabudowę, zachowując równowagę między przestrzenią mieszkalną a terenami zielonymi, czy innymi przestrzeniami publicznymi. Plan nie może też uzależniać realizacji jakiegokolwiek inwestycji od wcześniejszej budowy konkretnej infrastruktury drogowej, takiej jak droga w kierunku ul. Kolumba. Ewentualne zmiany w zakresie infrastruktury drogowej są uregulowane odrębnymi przepisami i procedurami inwestycyjnymi. Plan miejscowy nie może natomiast wprowadzać ograniczeń, które mogłyby w sposób nieproporcjonalny ograniczać prawo do zabudowy na prywatnych gruntach lub nadmiernie ingerować w swobodę podejmowania decyzji przez inwestorów. W związku ze składanymi uwagami dotyczącymi ul. Malinowskiego, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego poszerzona zostanie szerokości w liniach rozgraniczających, obejmując część obszaru, który na dzień dzisiejszy pozostaje niezabudowany. Zmiana ta ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych.
7.	04.03.2025	2954.25.BP	Uwaga dotycząca wniosku o zmianę zagospodarowania przestrzeni w okolicy ul. Ignacego Kaczmarka, Ks. Malinowskiego oraz Sienkiewicza, z propozycją stworzenia przestrzeni rekreacyjnej, wyłączając budownictwo mieszkalne i przemysłowe. <i>„Jako mieszkaniec Gminy Komorniki składam wniosek o zmianę zagospodarowania przestrzeni w okolicy ul. Ignacego Kaczmarka, Ks. Malinowskiego oraz Sienkiewicza. W postać stworzenie przestrzeni rekreacyjnej z wyłączeniem budownictwa mieszkalnego i przemysłowego.”</i>	Obszar planu	Podział funkcjonalny ustalony w planie, tereny: MN, MN/U, MW/U, U, Us, Ue, ZP/US, ZP, ZO/WS, KDZ, KDD, KD-P, KDW, KOP, KDx, E	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie ustala przeznaczenia na cele zabudowy przemysłowej. Projekt planu zakłada zabudowę, zachowując równowagę między przestrzenią mieszkalną a terenami zielonymi, czy innymi przestrzeniami publicznymi. Przestrzeń rekreacyjna została stworzona w postaci terenów zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US, zieleni urządzonej ZP oraz terenów zieleni otwartej wód śródlądowych ZO/WS. Zapisy planu zostały opracowane na podstawie wcześniej przedstawionej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, zgodnie z którą określono funkcje terenów w danym obszarze. Wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie zabudowy oraz terenów zielonych mogłoby zakłócić istniejący porządek przestrzenny i spójność koncepcji, którą przyjęto przy opracowywaniu projektu planu. Należy również

										zaznaczyć, że część wskazanych terenów stanowią grunty prywatne, a ich nadmierne ograniczenie w zakresie przeznaczenia mogłoby naruszać prawo własności, co w konsekwencji może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo do korzystania z własności w sposób nieproporcjonalny, wbrew zasadzie ochrony prawa własności.
8.	04.03.2025	2964.25.BP	Uwaga dotycząca utrzymania istniejącego zagospodarowania przestrzeni w okolicy ul. Ignacego Kaczmarka, Ks. Malinowskiego oraz Sienkiewicza lub zmiany zagospodarowania na tereny rekreacyjno-sportowe z usunięciem przejścia do tych terenów przez prywatną działkę. „Wnoszę, by miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Komorniki w obrębie ulic Ignacego D. Kaczmarka, Ks. Malinowskiego oraz Sienkiewicza ujmował wyłącznie teren rolny lub miał charakter rekreacyjno-sportowy. Nie wyrażam zgody na zajęcie prywatnej działki.”	Obszar planu	Podział funkcjonalny ustalony w planie, tereny: MN, MN/U, MW/U, U, Us, Ue, ZP/US, ZP, ZO/WS, KDZ, KDD, KD-P, KDW, KOP, KDx, E	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie ustala przeznaczenia na cele zabudowy przemysłowej. Projekt planu zakłada zabudowę, zachowując równowagę między przestrzenią mieszkalną a terenami zielonymi, czy innymi przestrzeniami publicznymi. Przestrzeń rekreacyjna została stworzona w postaci terenów zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US, zieleni urządzonej ZP oraz terenów zieleni otwartej wód śródlądowych ZO/WS. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. W dokumencie tym obszar objęty planem został określony jako teren osiedleńczy mieszany, zieleni krajobrazowa wzdłuż rzeki Wiryńki oraz przestrzeń przeznaczona pod drogi. W związku z tym jego przeznaczenie na cele nierolnicze stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium. Zapisy planu zostały opracowane na podstawie wcześniej przedstawionej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, zgodnie z którą określono funkcje terenów w danym obszarze. Wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie zabudowy oraz terenów zielonych mogłoby zakłócić istniejący porządek przestrzenny i spójność koncepcji, którą przyjęto przy opracowywaniu projektu planu. Należy również zaznaczyć, że część wskazanych terenów stanowią grunty prywatne, a ich nadmierne ograniczenie w zakresie przeznaczenia mogłoby naruszać prawo własności, co w konsekwencji może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo do korzystania z własności w sposób nieproporcjonalny, wbrew zasadzie ochrony prawa własności.
II WYŁOŻENIE										
9.	26.08.2025	4328.25.cpuap	Uwaga dotycząca parametrów zabudowy na terenie 10MN „Skladam wniosek o zmianę parametrów zabudowy w obszarze 10 MN. Udział powierzchni zabudowy zaproponowany w projekcie planu - 25% - jest bardzo restrykcyjny, jeżeli odniesie się go do istniejącej już zabudowy. W wielu wypadkach jest to co najmniej 30 %. Jestem właścicielem dwóch działek na wspomnianym obszarze.	Działki nr ewid. 33/35, 33/36	Teren 8MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 25% został przyjęty w sposób świadomy i wynika z konieczności zachowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalnych i estetycznych obszaru objętego planem. Parametr ten sprzyja zachowaniu równowagi między powierzchnią biologicznie czynną a zabudową, co jest istotne dla jakości środowiska i mikroklimatu. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które

			Zakupiłem je na potrzeby mojej rodziny, z myślą o pobudowaniu domów parterowych (dostosowanie do potrzeb niepełnosprawnych). Dokonując zakupu kierowałem się zabudową na działkach sąsiednich, mających udział zabudowy 30%. Niższy współczynnik zabudowy nie pozwala na realizację planowanej inwestycji i obniża wartość działek. 1. Wymieniony wyżej parametr 25% zabudowy jest nieuzasadnionym ograniczeniem prawa własności (np. sąsiednie gminy powszechnie stosują parametr 30%). 2. W przedmiotowym planie brak spójności i konsekwencji w określaniu współczynnika zabudowy, gdyż na obszarach zabudowy MN/U oraz MW/U dopuszcza się wartość 30%. Takie obszary - w odniesieniu do MN - mają przecież daleko większe obciążenie ruchem kołowym, większe zapotrzebowanie na parkingi i place manewrowe, dodatkową infrastrukturę, konieczność zapewnienia serwisu, dostaw itp. oraz większe zagęszczenie mieszkańców (MW/U)."						przewiduje utrzymanie zabudowy o umiarkowanej intensywności. Zwiększenie dopuszczalnego wskaźnika zabudowy mogłoby prowadzić do nadmiernej intensyfikacji zabudowy i zmian w charakterze przestrzennym obszaru. Proponowany wskaźnik zabudowy wynoszący 25% pozwala na realizację inwestycji zgodnych z charakterem obszaru i jednocześnie zapewnia odpowiednią powierzchnię biologicznie czynną, co jest szczególnie istotne w kontekście retencji wód opadowych oraz ochrony środowiska. Biorąc pod uwagę inne uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione i jest wyważeniem interesu publicznego i prywatnego (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), z uwzględnieniem zastanych uwarunkowań.	
10.	27.08.2025	4338.25.cpuap	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu drogi 4KDW „(...) wnoszę sprzeciw wobec zapisu przewidującego zmianę przeznaczenia działki nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, na drogę oznaczoną symbolem 4KDW. Działka ta stanowi moją współwłasność i obecnie pełni funkcję drogi prywatnej. Uzasadnienie: -Naruszenie prawa własności. Zmiana przeznaczenia działki na drogę wewnętrzną prowadzi do istotnego ograniczenia prawa własności, co jest sprzeczne z konstytucyjną zasadą jego ochrony. Takie działania mogą być podejmowane wyłącznie w drodze odrębnego postępowania wywłaszczeniowego, a nie poprzez jednostronne zapisy w MPZP.	Działka nr ewid. 35/7	4KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej nie skutkuje przeniesieniem własności ani ograniczeniem prawa własności w rozumieniu wywłaszczenia. Plan określa jedynie przeznaczenie terenu – nie powoduje przejścia działki przez gminę, a korzystanie z nieruchomości pozostaje w gestii właściciela. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145), wywłaszczenie może nastąpić jedynie w odrębnym postępowaniu administracyjnym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jedynie określa przeznaczenie terenu w sensie planistycznym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, pełni funkcję drogi. Zatem plan miejscowy ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem faktycznym. Wyznaczenie drogi 4KDW wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.

			-Brak uzasadnienia merytorycznego. W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono analiz ani argumentów wskazujących na konieczność ustanowienia w tym miejscu drogi wewnętrznej. -Nieproporcjonalna ingerencja. Dostęp komunikacyjny do terenów sąsiednich można zapewnić w inny sposób, bez ingerowania w naszą nieruchomość. -Uciążliwości dla mieszkańców. Przekształcenie obecnej drogi prywatnej w drogę wewnętrzną doprowadzi do zwiększonego natężenia ruchu, hałasu i zagrożenia bezpieczeństwa, co obniży wartość nieruchomości oraz komfort życia mieszkańców. -Niespełnianie wymagań technicznych. Przedmiotowa droga prywatna nie odpowiada standardom przewidzianym w planie (m.in. szerokość, brak chodników i odwodnienia). Projekt planu nie wskazuje, w jaki sposób gmina zamierza dostosować tę infrastrukturę. Wnoszę o usunięcie zapisu przewidującego utworzenie drogi oznaczonej symbolem 4KDW oraz pozostawienie działki nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, w dotychczasowym statusie drogi prywatnej."							z 2021 r. poz. 2404), w tym § 4 pkt 11 lit. b, który nakazuje w planach miejscowych określenie obsługi komunikacyjnej. Podkreślić należy, że droga 4KDW w obecnym stanie nie posiada zakończenia w formie placu do zawracania, co w sytuacjach awaryjnych (np. dojazdu pojazdów ratowniczych) stanowi istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników oraz okolicznych mieszkańców. Droga 4KDW jest drogą wewnętrzną o ograniczonej funkcji komunikacyjnej. Wskazanie jej w planie nie zmienia jej statusu własnościowego ani nie powoduje natychmiastowego zwiększenia natężenia ruchu. Wręcz przeciwnie – poszerzenie do szerokości 8 m i wyznaczenie połączenia z drogą 5KDW poprawia bezpieczeństwo i komfort użytkowników. Przyjęte rozwiązanie jest najmniej ingerujące w istniejące prawo własności, jednocześnie pozwala zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych planem. Alternatywne przebiegi dróg wymagałyby znacznie większej ingerencji w inne nieruchomości prywatne lub naruszyłyby spójność układu drogowego. Plan miejscowy nie przesądza o aktualnym stanie technicznym drogi, lecz określa docelowe przeznaczenie terenu i szerokość drogi. Wskazanie 4KDW w planie umożliwia w przyszłości dostosowanie drogi do obowiązujących wymogów (m.in. szerokość, odwodnienie, chodniki) i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu. Biorąc pod uwagę, że jest to droga wewnętrzna, to jej urządzenie nie należy do gminy. Samo ustalenie przeznaczenia nie powoduje faktycznego ograniczenia prawa własności – właściciel zachowuje prawo do dysponowania nieruchomością w granicach określonych przepisami. Sposób udostępnienia drogi wewnętrznej innym podmiotom zależy od właściciela nieruchomości. Brak wskazania drogi 4KDW uniemożliwiłby prawidłowe wyznaczenie linii zabudowy dla części terenu 8MN, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do nieuporządkowanego zagospodarowania i kolizji funkcjonalnych, w tym zbliżenia się zabudowy do działki nr ewid. 35/3. Utrzymanie w planie przebiegu drogi 4KDW jest konieczne dla zachowania ładu przestrzennego, zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., zapewnienia bezpieczeństwa oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
11.	28.08.2025	4358.25.epuap	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu drogi 4KDW.	Działka nr ewid. 35/7	4KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej nie skutkuje przeniesieniem własności ani

			„Wnoszę o usunięcie w projekcie planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ignacego D. Kaczmarka i Ks. Malinowskiego zapisu dotyczącego utworzenia drogi wewnętrznej oznaczonej jako 4KDW na działce nr 35/7. W mojej ocenie przedmiotowy zapis prowadzi do ograniczenia prawa własności dot. ww. działki, oraz spowoduje zmniejszenie wartości mojej nieruchomości w sąsiedztwie tej działki.”							ograniczeniem prawa własności. Plan określa jedynie przeznaczenie terenu – nie powoduje przejścia działki przez gminę, a korzystanie z nieruchomości pozostaje w gestii właściciela. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jedynie określa przeznaczenie terenu w sensie planistycznym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Działka nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, pełni funkcję drogi. Zatem plan miejscowy ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem faktycznym. Wyznaczenie drogi 4KDW wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), w tym § 4 pkt 11 lit. b, który nakazuje w planach miejscowych określenie obsługi komunikacyjnej. Droga 4KDW jest drogą wewnętrzną o ograniczonej funkcji komunikacyjnej. Wskazanie jej w planie nie zmienia jej statusu własnościowego ani nie powoduje natychmiastowego zwiększenia natężenia ruchu, ani nie nakłada na właściciela obowiązku udostępnienia gruntu. Samo ustalenie przeznaczenia nie powoduje faktycznego ograniczenia prawa własności – właściciel zachowuje prawo do dysponowania nieruchomością w granicach określonych przepisami. Przyjęte rozwiązanie jest najmniej ingerujące w istniejące prawo własności, jednocześnie pozwala zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych planem. Alternatywne przebiegi dróg wymagałyby znacznie większej ingerencji w inne nieruchomości prywatne lub naruszyłyby spójność układu drogowego. Sposób udostępnienia drogi wewnętrznej innym podmiotom zależy od właściciela nieruchomości.
12.	28.08.2025	4361.25.epuap	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu drogi 4KDW. „(...) składam sprzeciw dla proponowanej drogi oznaczonej na planie 4KDW. Jako współwłaściciel działki 302107_2.0003.35/7 nie wyrażam zgody na jej połączenie z ulicą Kraszewskiego t.j. 302107_2.0003.33/18. Sprzeciw mój podyktowany jest względami bezpieczeństwa — przedmiotowa działka jest drogą zamkniętą (bez przejazdu) dzięki czemu użytkowana jest ona wyłącznie przez jej mieszkańców, co przekłada się na niski ruch samochodowy i pieszy.	Działka nr ewid. 35/7	4KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej nie skutkuje przeniesieniem własności ani ograniczeniem prawa własności w rozumieniu wywłaszczenia. Plan określa jedynie przeznaczenie terenu – nie powoduje przejścia działki przez gminę, a korzystanie z nieruchomości pozostaje w gestii właściciela. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jedynie określa przeznaczenie terenu w sensie planistycznym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, pełni funkcję drogi. Zatem plan miejscowy ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem faktycznym. Wyznaczenie drogi 4KDW wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu

			Chciałbym nadmienić, że wszystkie pięć budynków zlokalizowanych wzdłuż przedmiotowej drogi były budowane metodą gospodarczą przez nieformalną „spółdzielnię” żołnierzy zawodowych z jednostki wojskowej na Krzesinach, a wybór lokalizacji wynikał właśnie z walorów położenia działki „na uboczu”, bez możliwości dowolnego przemieszczanie się nią przez osoby postronne. Planowana inwestycja stanowi całkowite zaprzeczenie założenia które przyświecało nam podczas wyboru właściwej lokalizacji budowy, dlatego spotkała się z tak zdecydowanym sprzeciwem moim i jej pozostałych mieszkańców.”							projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), w tym § 4 pkt 11 lit. b, który nakazuje w planach miejscowych określenie obsługi komunikacyjnej. Podkreślić należy, że droga 4KDW w obecnym stanie nie posiada zakończenia w formie placu do zawracania, co w sytuacjach awaryjnych (np. dojazdu pojazdów ratowniczych) stanowi istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników oraz okolicznych mieszkańców. Droga 4KDW jest drogą wewnętrzną o ograniczonej funkcji komunikacyjnej. Wskazanie jej w planie nie zmienia jej statusu własnościowego ani nie powoduje natychmiastowego zwiększenia natężenia ruchu. Wręcz przeciwnie – poszerzenie do szerokości 8 m i wyznaczenie połączenia z drogą 5KDW poprawia bezpieczeństwo i komfort użytkowników. Przyjęte rozwiązanie jest najmniej ingerujące w istniejące prawo własności, jednocześnie pozwala zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych planem. Samo ustalenie przeznaczenia nie powoduje faktycznego ograniczenia prawa własności – właściciel zachowuje prawo do dysponowania nieruchomością w granicach określonych przepisami. Sposób udostępnienia drogi wewnętrznej innym podmiotom zależy od właściciela nieruchomości. Brak wskazania drogi 4KDW uniemożliwiłby prawidłowe wyznaczenie linii zabudowy dla części terenu 8MN, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do nieuporządkowanego zagospodarowania i kolizji funkcjonalnych, w tym zbliżenia się zabudowy do działki nr ewid. 35/3. Utrzymanie w planie przebiegu drogi 4KDW jest konieczne dla zachowania ładu przestrzennego, zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., zapewnienia bezpieczeństwa oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
13.	25.08.2025	9845.25.BP	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu drogi 4KDW. „(...) składam sprzeciw dla proponowanej drogi oznaczonej na planie 4KDW. Jako współwłaściciel działki 302107_2.0003.35/7 nie zgadzam się na jej połączenie z ulicą Kraszewskiego tj. 302107_2.0003.33/18. Sprzeciw swój motywuję zakłócenie spokoju oraz wzrostem zagrożenia dla mieszkańców	Działka nr ewid. 35/7	4KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jedynie określa przeznaczenie terenu w sensie planistycznym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, pełni funkcję drogi. Zatem plan miejscowy ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem faktycznym. Wyznaczenie drogi 4KDW wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.

			związany z nieuniknionym wzrostem ruch na naszej ulicy."							z 2021 r. poz. 2404), w tym § 4 pkt 11 lit. b, który nakazuje w planach miejscowych określenie obsługi komunikacyjnej. Podkreślić należy, że droga 4KDW w obecnym stanie nie posiada zakończenia w formie placu do zawracania, co w sytuacjach awaryjnych (np. dojazdu pojazdów ratowniczych) stanowi istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników oraz okolicznych mieszkańców. Droga 4KDW jest drogą wewnętrzną o ograniczonej funkcji komunikacyjnej. Wskazanie jej w planie nie zmienia jej statusu własnościowego ani nie powoduje natychmiastowego zwiększenia natężenia ruchu. Wręcz przeciwnie – poszerzenie do szerokości 8 m i wyznaczenie połączenia z drogą 5KDW poprawia bezpieczeństwo i komfort użytkowników. Brak wskazania drogi 4KDW uniemożliwiłby prawidłowe wyznaczenie linii zabudowy dla części terenu 8MN, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do nieuporządkowanego zagospodarowania i kolizji funkcjonalnych, w tym zbliżenia się zabudowy do działki nr ewid. 35/3. Utrzymanie w planie przebiegu drogi 4KDW jest konieczne dla zachowania ładu przestrzennego, zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., zapewnienia bezpieczeństwa oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
14.	27.08.2025	9960.25.BP	Uwaga dotycząca przeznaczenia terenu pod tereny zieleni otwartej (ZO) i wód śródlądowych (WS). <i>„Wnoszę sprzeciw wobec przeznaczenia ok 3 ha mojej nieruchomości w projekcie planu pod tereny zieleni otwartej (ZO) i wód śródlądowych (WS)</i> <i>Uzasadnienie</i> <i>1. Naruszenie prawa własności w stopniu nieproporcjonalnym</i> <i>Projekt planu w sposób rażąco ogranicza moje prawo własności, gwarantowane art. 21 i art. 64 Konstytucji RP. Prawo to podlega ochronie, a ingerencja organów władzy publicznej może następować jedynie z poszanowaniem zasady proporcjonalności (art 31 ust 3 Konstytucji RP).</i> <i>W niniejszym przypadku przeznaczenie całych 3 ha pod ZO/WS całkowicie eliminuje</i>	Działka nr ewid. 43	ZO/WS	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wskazuje na ok. 3 ha gruntu, natomiast projekt planu obejmuje ok. 1,5 ha nieruchomości z przeznaczeniem na zieleni otwartej lub wód śródlądowych ZO/WS. Skala objęcia funkcją ekologiczną jest zatem znacznie mniejsza niż podniesiono w sprzeciwie, co oznacza, że ingerencja w prawo własności została ograniczona do niezbędnego minimum. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, wskazany teren znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym: – na obszarach o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (p = 10%, raz na 10 lat), – na obszarach o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (p = 1%, raz na 100 lat), – częściowo także na obszarach o niskim prawdopodobieństwie powodzi (p = 0,2%, raz na 500 lat). Zgodnie z art. 166 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 1566) oraz art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma obowiązek uwzględnić zagrożenia powodziowe w dokumentach planistycznych, chroniąc

		możliwość wykorzystania gospodarczego gruntu bez jakiegokolwiek ekwiwalentnej rekompensaty 2. Rażąca utrata wartości nieruchomości Z uwagi na lokalizację nieruchomości w strefie dynamicznego rozwoju aglomeracji poznańskiej, rynkowa wartość gruntów inwestycyjnych (pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną) jest liczona w milionach złotych za hektar. Zmiana przeznaczenia skutkuje zatem stratą rzędu kilku milionów złotych, co stanowi faktyczne „wywłaszczenie pośrednie”. 3. Brak należytego wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej powinno odbywać się z uwzględnieniem „ochrony prawa własności”. Tymczasem projekt planu całkowicie pomija mój interes, przesuwając ciężar realizacji funkcji ekologicznych i krajobrazowych na mój grunt, bez równoczesnego mechanizmu kompensacyjnego. 4. Niezgodność z zasadą równego traktowania właścicieli. Przeznaczenie znacznej części mojego gruntu pod zieleń i wody, podczas gdy sąsiednie tereny otrzymują funkcje inwestycyjne (mieszkaniowe, usługowe), prowadzi do rażącej nierówności traktowania właścicieli. Zasada równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP) wymaga, aby właściciele nieruchomości znajdujących się w podobnym położeniu faktycznym i prawnym byli traktowani analogicznie. 5. Naruszenie standardów wynikających z prawa cywilnego. Zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego, właściciel może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Projekt planu, pozbawiając						życie i mienie mieszkańców. Lokalizowanie zabudowy inwestycyjnej w takich warunkach byłoby sprzeczne z zasadami bezpieczeństwa publicznego oraz z polityką przeciwdziałania skutkom powodzi. Przeznaczenie części nieruchomości pod ZO/WS jest konieczne dla zachowania funkcji retencyjnych doliny rzeki Wiryńki. Ograniczenie dotyczy jedynie fragmentu gruntu (1,5 ha), a pozostałym terenom właściciela ustalane jest przeznaczenie inwestycyjne. W ten sposób zachowano zasadę proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP) oraz zasadę ochrony prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przeznaczenia ZO/WS zastosowano również wobec innych właścicieli położonych w dolinie rzeki i strefach powodziowych, nie ograniczając się do jednej działki. Sąsiednie tereny, które nie znajdują się w tak wysokiej strefie ryzyka powodziowego, mogły otrzymać funkcje inwestycyjne. Zróżnicowanie przeznaczeń wynika z obiektywnych uwarunkowań przyrodniczych i hydrologicznych, a nie z arbitralnego działania gminy. Zasada równości (art. 32 Konstytucji RP) została zachowana. Przeanalizowano różne warianty zagospodarowania, ale ze względu na wysokie ryzyko powodziowe ($p = 10\%$) istotnym jest zapewnienie właściwej ochrony przeciwpowodziowej. Utrzymanie przeznaczenia ZO/WS w obecnym zakresie jest najmniej ryzykownym rozwiązaniem zgodnym z zasadami zrównoważonego rozwoju. Część działki nr ewid. 43 o powierzchni ok. 2,8 ha została przeznaczona pod teren usług społecznych (Us), dla którego w planie miejscowym wyznaczono szeroki wachlarz dopuszczalnych usług — obejmujący m.in. administrację publiczną, bezpieczeństwo publiczne, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną (bez szpitali), usługi handlowe integralnie związane z działalnością usługową oraz turystykę, sport, rekreację i wypoczynek — zapewnia kompleksową obsługę funkcjonalną dla planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 oraz pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna powinna uwzględniać m.in. „wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury” oraz „ochronę prawa własności”, jednocześnie zapewniając zrównoważony rozwój lokalny. Przewidzenie różnorodnych usług w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej sprzyja realizacji zasady zrównoważonego rozwoju i poprawia jakość życia mieszkańców poprzez: – ograniczenie konieczności dalekich dojazdów do podstawowych usług publicznych i komercyjnych, – zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru,
--	--	---	--	--	--	--	--	---

			mniej możliwości zabudowy, handlu czy innej formy gospodarczego wykorzystania, w istocie pozbawia mojego prawa tego elementu. 6. Możliwość osiągnięcia celów publicznych w sposób mniej dolegliwy. Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje, że celem planu jest m.in. zachowanie walorów przyrodniczych doliny rzeki Wiryki. Realizacja tego celu mogłaby jednak nastąpić poprzez: - ograniczenie powierzchni terenów ZO/WS, - zachowanie bufora ekologicznego o mniejszej szerokości, - wprowadzenie funkcji zabudowy ekstensywnej z wysokim udziałem zieleni biologicznie czynnej, zamiast całkowitego wyłączenia gruntów spod zabudowy. Wnoszę o 1. zmniejszenie powierzchni przeznaczonej na tereny ZO/WS w obrębie mojej nieruchomości, 2. przywrócenie części gruntów do funkcji inwestycyjnych (mieszkaniowych, usługowych, produkcyjno - usługowych). 3. przeprowadzenie dodatkowej analizy proporcjonalności skutków planu w stosunku do mojego prawa własności ”.						– zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej, co jest kluczowe w rejonach aglomeracji poznańskiej o dynamicznym rozwoju mieszkaniowym. Takie rozwiązanie równoważy interes publiczny i prywatny: właściciele nieruchomości zyskują możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności usługowej, a mieszkańcy okolicznych osiedli otrzymują łatwy dostęp do potrzebnych usług. W efekcie utrzymanie w planie tak szerokiego katalogu funkcji usługowych należy uznać za korzystne i uzasadnione zarówno z punktu widzenia rozwoju lokalnego, jak i ochrony ładu przestrzennego. Ponadto, dzięki procedurze planistycznej i przeprowadzonym uzgodnieniom administracyjnym, dla gruntów rolnych chronionych klasy III uzyskano — zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych — zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Zgoda ta została wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w toku sporządzania niniejszego planu. Bez uchwalenia planu miejscowego i uzyskania powyższej zgody nie byłaby możliwa realizacja jakiegokolwiek zabudowy na działce nr 43, ponieważ zgodnie z art. 7 ust. 1 powołanej ustawy zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wymaga zgody właściwego organu. Tym samym przyjęte rozwiązanie zabezpiecza interesy właścicieli poprzez stworzenie podstaw prawnych do przyszłej zabudowy na gruntach, które bez planu pozostałyby wyłączone spod inwestycji. Zatem uwaga nie zostaje uwzględniona, ponieważ: – przeznaczenie ZO/WS dotyczy jedynie ok. 1,5 ha, a nie 3 ha, – teren znajduje się w strefach szczególnego zagrożenia powodzią ($p = 10\%$, $p = 1\%$, $p = 0,2\%$), – utrzymanie funkcji ZO/WS jest konieczne dla bezpieczeństwa powodziowego, ochrony krajobrazu i bioróżnorodności, – zastosowane rozwiązanie jest proporcjonalne i zgodne z zasadą równości właścicieli, – część działki nr 43 przeznaczona została pod tereny usług społecznych Us, dla której plan przewiduje szeroki wachlarz usług, co jest korzystne dla mieszkańców i inwestorów, dzięki planowi uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów chronionych klasy III, co umożliwia realizację zabudowy na części działki nr 43 (na której nie występuje zagrożenie powodziowe), która bez tego planu byłaby niemożliwa. Tym samym plan powoduje wzrost wartości nieruchomości.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

15.	27.08.2025	9964.25.BP	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu drogi 4KDW. „Wnoszę o usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego części wsi Komorniki w rejonie ulic Ignacego D. Kaczmarka i ks. Malinowskiego proponowanej drogi oznaczonej na planie 4KDW, a tym samym usunięcie połączenia działki o numerze 302107_2.0003.35/7 z ul. Kraszewskiego (nr działki: 302107_2.0003.33/18). Działka o numerze 302107_2.0003.35/7 stanowi w części moją współwłasność, planowanie przekształcenia jej w drogę publiczną ingeruje w moje prawo własności. Otwarcie drogi jako publiczna spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego, hałasu i emisji spalin w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości mieszkalnych jednocześnie zwiększy ryzyko zagrożenia bezpieczeństwa komunikacyjnego mieszkańców ulicy Polnej 78A-J. Proszę o zweryfikowanie czy cele planu mogą być osiągnięte poprzez inne rozwiązania komunikacyjne, bez ingerencji w moją własność prywatną”	Działka nr ewid. 35/7	4KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jedynie określa przeznaczenie terenu w sensie planistycznym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, pełni funkcję drogi. Zatem plan miejscowy ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem faktycznym. W planie miejscowym wyznaczono drogę wewnętrzną, a nie publiczną. Wyznaczenie drogi 4KDW wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), w tym § 4 pkt 11 lit. b, który nakazuje w planach miejscowych określenie obsługi komunikacyjnej. Podkreślić należy, że droga 4KDW w obecnym stanie nie posiada zakończenia w formie placu do zawracania, co w sytuacjach awaryjnych (np. dojazdu pojazdów ratowniczych) stanowi istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników oraz okolicznych mieszkańców. Droga 4KDW jest drogą wewnętrzną o ograniczonej funkcji komunikacyjnej. Wskazanie jej w planie nie zmienia jej statusu własnościowego ani nie powoduje natychmiastowego zwiększenia natężenia ruchu. Wręcz przeciwnie – poszerzenie do szerokości 8 m i wyznaczenie połączenia z drogą 5KDW poprawia bezpieczeństwo i komfort użytkowników. Przyjęte rozwiązanie jest najmniej ingerujące w istniejące prawo własności, jednocześnie pozwala zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych planem. Alternatywne przebiegi dróg wymagałyby znacznie większej ingerencji w inne nieruchomości prywatne lub naruszyłyby spójność układu drogowego. Utrzymanie w planie przebiegu drogi 4KDW jest konieczne dla zachowania ładu przestrzennego, zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., zapewnienia bezpieczeństwa oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
16.	29.08.2025 nadano: 26.08.2025	10055.25.BP	Uwaga dotycząca braku zgody na proponowane zagospodarowanie terenu w MPZP. „Kwestionuje w całości MPZP w obrębie ulic Malinowskiego, Kaczmarka. Teren powinien być przeznaczony na (RZ) teren związany z rolnictwem lub (ZP) teren zieleni urządzonej. W/w obszar jest jedynym, pozwalającym odciążyć hałas, brak zieleni w najbliższej	Obszar planu	Obszar planu	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy jest zgodny z polityką rozwoju przestrzennego gminy Komorniki. – Ustalenia planu wynikają z polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego rejonu przewiduje tereny osiedleńcze mieszane, zieleni krajobrazową wzdłuż rzeki Wiryńki oraz pod drogi. Studium nie przewiduje utrzymania funkcji rolniczej.

			okolicy, z zatłoczonego Soplicowa [na którym nadal stoją szeregowce przeznaczone do zamieszkania/ mieszkańców przybędzie]. Planowana budowa rynku, zabudowy wielorodzinnej/bloki 3 piętrowe/ budynków jednorodzinnych, usługowych wpłynie na koszt istniejących nieruchomości. (...)" „A) Wartość istniejących nieruchomości może znacząco ulec zmianie z uwag na: -wzmógłony ruch pojazdów w tym dostawczych, -możliwość naruszenia konstrukcji istniejących budynków przez ciężki sprzęt budowlany; -hałas; -ograniczony dostęp do terenów zielonych, rekreacyjno-sportowych lub rolniczych, proponowane miejsca parkingowe i tereny zielone są absolutnie niewystarczające; B) zmiana tak radykalna przeznaczenia terenu na budowę „Nowego Centrum Komornik może wpłynąć na postrzeganie Komornik bardziej jako gminy miejsko-wiejskiej niż wiejskiej; C) Ograniczenie terenów rekreacyjno-sportowych, może wpłynąć na pogorszenie zdrowia psychofizycznego mieszkańców i bezpieczeństwo -obecnie dzieci mogą bawić się na świeżym powietrzu, jeździć na rowerkach bezpiecznie. Natężenie ruchu pojazdów od wczesnych godzin rannych do późnowieczornych, powoduje zmniejszenie bezpieczeństwa dzieci /dużo małych mieszkańców spaceruje do pobliskiego żłobka, Klubu Malucha (...) D) Poranne korki, które i tak już istnieją, zwiększą się, co skutkuje większym stresem. Nie chcę, by Komorniki straciły swą unikatowość i tradycje typowe dla tej wsi przekazywane z pokolenia na pokolenie. Jedną z cech Komornik był i jest spokój. E) Naruszenie walorów historycznych: Nazwa „Komorniki” odnosi się do osoby zajmującej się (...) Nasza wieś Komorniki została							- Rejon ten, zlokalizowany w centralnej części Komornik, został wytypowany jako obszar koncentracji usług i zabudowy mieszkaniowej w celu odciążenia presji inwestycyjnej na tereny peryferyjne i cenne przyrodniczo, - Lokalizacja jak określono w uwadze „Nowego Centrum Komornik” w tym miejscu jest elementem zrównoważonego rozwoju, umożliwiającym zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług w odległości pieszej, co ogranicza ruch samochodowy w skali gminy, - Uwzględniono potrzebę ochrony walorów wiejskich Komornik, zachowując istniejące strefy zieleni urządzonej (ZP) oraz przewidując przestrzenie rekreacyjne, czy też przestrzeń publiczną jako plac (KD-P), - Ograniczenie przeznaczenia całego obszaru wyłącznie do terenu związanego z rolnictwem RZ lub teren zieleni urządzonej ZP uniemożliwiłoby zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie usług publicznych, edukacyjnych i handlowych, a także zwiększyłoby presję na inne tereny rolne i przyrodnicze w gminie. - W ramach projektu planu uwzględniono analizy układu drogowego i komunikacyjnego, przewidując odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, drogi lokalne oraz powiązania z istniejącą siecią ulic. W wyniku uwzględnienia uwag poszerzono teren drogi publicznej 1KDD, czy też przewidziano dodatkowe skrzyżowanie z drogą powiatową – ul. Ks. Malinowskiego (5KDD), utrzymując planowane skrzyżowanie przy północnej granicy obszaru planu (1KDD), ale w większości poza jego granicami, - Wprowadzenie funkcji usługowej w planowanej lokalizacji pozwala lepiej rozłożyć ruch pojazdów na sieci dróg gminnych, zmniejszając długofalowo korki w rejonie innych osiedli. - Plan przewiduje ciągi pieszo-rowerowe oraz zieleni urządzonej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, w tym na terenach zieleni urządzonej (ZP) i na terenach zieleni otwartej lub wód śródlądowych (ZO/WS), co minimalizuje ryzyko utraty terenów rekreacyjnych i wspiera bezpieczeństwo najmłodszych mieszkańców. Ochrona walorów historycznych i tożsamości miejscowości Komorniki została uwzględniona w toku prac planistycznych, czego wyrazem jest opracowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna obejmująca działki nr ewid. 31/10, 31/3, 33/92, 33/93 – obręb Komorniki. Ponadto: - Kształt i gabaryty zabudowy (maksymalnie 3 kondygnacje) zostały przyjęte z poszanowaniem historycznego charakteru Komornik jako wsi o niskiej zabudowie. - Ukształtowanie przestrzeni publicznych, w tym planowanego rynku, przewiduje nawiązania kompozycyjne (osie widokowe) i
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			lokowane przez biskupa poznańskiego Jana II Herbicz w 1290 roku, a dokładnie w 1297 roku. F) Budowa bloków (mieszkalnictwo wielorodzinne do 3 ptr zaburza dotychczasową strukturę wsi), a potencjalnych nowych mieszkańców naraża na bliskość słupów wysokiego napięcia, hałas autostrady, silne oświetlenie z hal sąsiadujących. PS. Budowa rynku jest dobrym pomysłem, ale nie w tej części wsi."							funkcjonalne do tradycyjnego układu wiejskiego, co sprzyja zachowaniu tożsamości miejscowości. – Nazwa i dziedzictwo historyczne Komornik pozostają integralną częścią założeń planu – planowane plac w formie rynku oraz miejsce na terenie 2U dla targowiska ma służyć kultywowaniu lokalnej tradycji i historii. Brak jest podstaw do stwierdzenia, że planowane zagospodarowanie spowoduje trwałą utratę wartości istniejących nieruchomości. Przeciwnie – doświadczenia innych gmin pokazują, że powstanie centrum usługowego, rynku i infrastruktury rekreacyjnej w pobliżu terenów mieszkaniowych podnosi atrakcyjność i wartość okolicznych działek, zapewniając dostęp do usług w odległości pieszej. Przewidziane w planie szerokie tereny zieleni urządzonej oraz usługi publiczne rekompensują zwiększony ruch budowlany w fazie realizacji inwestycji. Dzięki zachowaniu funkcji rekreacyjnych i terenów zielonych planem wprowadza się ich systemowe rozmieszczenie oraz przestrzenie publiczne (m.in. rynek i zieleni urządzonej), co zapewnia mieszkańcom dostęp do rekreacji, w tym dzieciom, stwarzając im bezpieczne przestrzenie. Wprowadzenie nowej zabudowy w sposób uporządkowany, zamiast pozostawienia terenów w stanie nieuregulowanym planistycznie, zabezpiecza przed chaotycznymi inwestycjami punktowymi w przyszłości, które mogłyby ograniczyć powierzchnię zieleni w sposób niekontrolowany.
17.	29.08.2025 nadano: 26.08.2025	10100.25.BP	Uwaga dotycząca zmniejszenia proponowanych terenów zabudowanych i zwiększenia terenów rekreacyjnych. "Wnoszę wniosek o uwzględnienie kilku poprawek w akcie planowania przestrzennego, przy ul. Ks. Malinowskiego i Kaczmarka. W mojej opinii w terenie już i tak dosyć mocno zabudowanym następne budynki są zbędne, powinno się zwiększyć przestrzeń rekreacyjno-odpoczynkową przy tym uwzględniając komfort mieszkańców aby nie zakłócał mira domowego oraz utrzymać obecne ceny domów."	Obszar planu	Obszar planu	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Plan zapewnia możliwie największy udział terenów zielonych i rekreacyjnych w strukturze przestrzennej obszaru, a równocześnie umożliwia rozwój zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Przy wyznaczaniu zasad zagospodarowania wyważano interes publiczny i prywatny (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W ramach ustaleń planu: – wyznaczono tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US o pow. ok. 0,36 ha, – tereny zieleni urządzonej ZP (np. 2ZP) o pow. ok. 0,47 ha, – tereny zieleni urządzonej lub wód śródlądowych (ZO/WS) o pow. ok. 4 ha. Łącznie stanowią one istotny system zieleni, jednocześnie pełniąc funkcję buforów między zabudową.

										Ponadto plan wprowadza parametry i wskaźniki zabudowy – takie jak maksymalna wysokość budynków, linie zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenie intensywności zabudowy – które chronią komfort mieszkańców, ograniczają uciążliwość i zapewniają ład przestrzenny. Ustalenia dotyczące zieleni izolacyjnej oraz ograniczeń intensywności zabudowy zmniejszają potencjalne oddziaływania nowych inwestycji na komfort życia mieszkańców, a jednocześnie nie naruszają miru domowego. Rozwiązania te równoważą interes publiczny i prywatny: umożliwiają realizację potrzeb mieszkaniowych i usługowych w już zurbanizowanej części wsi, jednocześnie utrzymując wartościowe przestrzenie zielone oraz zapewniając odpowiednią jakość życia i estetykę otoczenia. Brak jest podstaw do stwierdzenia, że planowane zagospodarowanie spowoduje trwałą utratę wartości istniejących nieruchomości. Przeciwnie – doświadczenia innych gmin pokazują, że powstanie centrum usługowego, rynku i infrastruktury rekreacyjnej w pobliżu terenów mieszkaniowych podnosi atrakcyjność i wartość okolicznych działek, zapewniając dostęp do usług w odległości pieszej. Przewidziane w planie szerokie tereny zieleni urządzonej oraz usługi publiczne rekompensują zwiększony ruch budowlany w fazie realizacji inwestycji.
18.	27.08.2025	10132.25.BP	Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu drogi 4KDW. <i>"(...) wnosimy sprzeciw wobec zapisu przewidującego zmianę przeznaczenia działki 35/7, obręb 0003 Komorniki, na drogę oznaczoną symbolem 4KDW. Działka ta Stanowi naszą współwłasność i pełni funkcję drogi prywatnej</i> <i>Uzasadnienie:</i> <i>1. Naruszenie prawa własności.</i> <i>W naszej ocenie, zmiana przeznaczenia działki z drogi prywatnej na drogę wewnętrzną prowadziłaby do istotnego ograniczenia naszego prawa własności i wyłączności użytkowania. Jest to sprzeczne z konstytucyjną zasadą ochrony własności. Tego typu działanie może być przeprowadzone jedynie na podstawie postępowania wywłaszczeniowego a nie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.</i> <i>2. Brak uzasadnienia merytorycznego.</i>	Działka nr ewid. 35/7	4KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej nie skutkuje przeniesieniem własności ani ograniczeniem prawa własności w rozumieniu wywłaszczenia. Plan określa jedynie przeznaczenie terenu – nie powoduje przejścia działki przez gminę, a korzystanie z nieruchomości pozostaje w gestii właściciela. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145), wywłaszczenie może nastąpić jedynie w odrębnym postępowaniu administracyjnym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jedynie określa przeznaczenie terenu w sensie planistycznym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka nr 35/7, obręb 0003 Komorniki, pełni funkcję drogi. Zatem plan miejscowy ustala przeznaczenie zgodnie ze stanem faktycznym. Wyznaczenie drogi 4KDW wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), w tym § 4 pkt 11 lit. b, który nakazuje w planach miejscowych określenie obsługi komunikacyjnej. Podkreślić należy, że droga 4KDW w obecnym stanie nie posiada zakończenia w formie placu do zawracania, co w sytuacjach awaryjnych (np. dojazdu pojazdów ratowniczych) stanowi istotne

			<i>W dokumentacji planistycznej, nie przedstawiono żadnych analiz ani argumentów wskazujących na zasadność ustanowienia w tym miejscu drogi wewnętrznej.</i> <i>3. Nieproporcjonalna ingerencja. Dostęp do sąsiednich terenów jest zapewniony poprzez istniejące drogi. Zatem nie znajdujemy uzasadnienia ingerencji w naszą prywatną współwłasność.</i> <i>4. Uciążliwość. Przekształcenie naszej własności, czyli prywatnej drogi w drogę wewnętrzną spowoduje zwiększenie uciążliwości poprzez zwiększenie natężenia ruchu, wzrost hałasu. Doprowadzi również do znaczącego spadku bezpieczeństwa. Będzie to jednoznacznie skutkowało obniżeniem wartości naszej własności.</i> <i>5. Brak spełnienia wymogów technicznych. Nasza droga prywatna nie odpowiada standardom przewidzianym w planie. Przede wszystkim chodzi o jej szerokość, brak chodników i odwodnienia. Projekt planu nie wskazuje sposobu sfinansowania oraz dostosowania infrastruktury.</i> <i>W związku z powyższym wnioskujemy o usunięcie zapisu przewidującego utworzenie drogi oznaczonej symbolem 4KDW oraz pozostawienie działki 35/7, obręb 0003 Komorniki w dotychczasowym statusie drogi prywatnej.</i>						zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników oraz okolicznych mieszkańców. Droga 4KDW jest drogą wewnętrzną o ograniczonej funkcji komunikacyjnej. Wskazanie jej w planie nie zmienia jej statusu własnościowego ani nie powoduje natychmiastowego zwiększenia natężenia ruchu. Wręcz przeciwnie – poszerzenie do szerokości 8 m i wyznaczenie połączenia z drogą 5KDW poprawia bezpieczeństwo i komfort użytkowników. Przyjęte rozwiązanie jest najmniej ingerujące w istniejące prawo własności, jednocześnie pozwala zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych planem. Alternatywne przebiegi dróg wymagałyby znacznie większej ingerencji w inne nieruchomości prywatne lub naruszyłyby spójność układu drogowego. Plan miejscowy nie przesądza o aktualnym stanie technicznym drogi, lecz określa docelowe przeznaczenie terenu i szerokość drogi. Wskazanie 4KDW w planie umożliwia w przyszłości dostosowanie drogi do obowiązujących wymogów (m.in. szerokość, odwodnienie, chodniki) i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu. Biorąc pod uwagę, że jest to droga wewnętrzna, to jej urządzenie nie należy do gminy. Samo ustalenie przeznaczenia nie powoduje faktycznego ograniczenia prawa własności – właściciel zachowuje prawo do dysponowania nieruchomością w granicach określonych przepisami. Sposób udostępnienia drogi wewnętrznej innym podmiotom zależy od właściciela nieruchomości. Brak wskazania drogi 4KDW uniemożliwiłby prawidłowe wyznaczenie linii zabudowy dla części terenu 8MN, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do nieuporządkowanego zagospodarowania i kolizji funkcjonalnych, w tym zbliżenia się zabudowy do działki nr ewid. 35/3. Utrzymanie w planie przebiegu drogi 4KDW jest konieczne dla zachowania ładu przestrzennego, zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., zapewnienia bezpieczeństwa oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXVI/248/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 20 października 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 poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu są: urządzenie i utrzymanie terenów dróg publicznych klasy zbiorczej: 1KDZ, 2KDZ, dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz terenu drogi publicznej – placu: KD-P, tereny parkingów: 1KOP, 2KOP, tereny dróg pieszko-rowerowych: 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx. oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy.

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

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

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

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

1) wydatków z budżetu gminy, w szczególności z:

- a) dochodów własnych gminy (np. podatki lokalne, opłaty, wpływy z majątku gminy),
- b) środków przeznaczonych na realizację zadań własnych w ramach uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych;

2) środków zewnętrznych, uzyskiwanych m.in. poprzez:

- a) dotacje i subwencje;
- b) dotacje unijne w ramach programów pomocowych,
- c) dotacje samorządu województwa,
- d) dotacje i pożyczki z funduszy celowych,
- e) subwencje ogólne z budżetu państwa;

3) środki zwrotne i instrumenty dłużne:

- a) kredyty i pożyczki bankowe,
 - b) emisję obligacji komunalnych,
 - c) leasing inwestycyjny;
- 4) inne formy finansowania:
- a) partnerstwo publiczno-prywatne (PPP),
 - b) współfinansowanie przez podmioty prywatne w ramach umów cywilnoprawnych,
 - c) inne środki zewnętrzne zgodne z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) priorytetów rozwojowych gminy określonych w strategii rozwoju;
- 2) możliwości finansowych gminy oraz dostępności zewnętrznych źródeł finansowania;
- 3) potrzeb mieszkańców oraz konieczności zapewnienia odpowiedniej jakości infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXVI/248/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 20 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne