

Projekt

z dnia 14 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2024
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 22 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1

§ 1. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego 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., uchwałą Nr XXVIII/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 oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty, zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;

- 7) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS** i **2WS**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**;
- 7) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- b) budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym przy ich lokalizacji, obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) zakazuje się lokalizacji:

- a) blaszanych budynków i wiat oraz wykonanych z materiałów typu „płyta obornicka”, przęsła prefabrykowane betonowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy,
- b) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m²,
- c) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- d) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- 3) dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
- b) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,

- d) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych ścianą bez okien i drzwi przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- e) lokalizację obiektów małej architektury,
- f) lokalizację tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- g) lokalizację ogrodzeń ażurowych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MW**, **2MW** i **3MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w strefach zieleni i rekreacji, wskazanych na rysunku planu:
 - a) nasadzenie zieleni, w tym zieleni wysokiej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu;
- 2) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji wraz z podziałami i kształtem stolarki otworowej;
- 3) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny;
- 4) zastosowanie podczas remontów materiałów historycznych np. cegła, drewno, dachówka ceramiczna, tradycyjne tynki.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1ZP**, **2ZP**, **1KD-Z**, **2KD-Z** oraz **Kx** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych, zawierających nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku i budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) usytuowane kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych, zlokalizowanych na terenie **1MN/U** równoległe do ulicy Polnej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku garażowo-gospodarczego o maksymalnej powierzchni 60 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej;
- 4) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy budynków usługowych na działce budowlanej – 300 m²;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) miejsc postojowych;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego, wiaty – nie więcej niż 5,5 m;
- 9) dachy:
 - a) płaskie lub strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° na terenie **1MN/U**,
 - b) strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° na terenie **3MN/U**;
- 10) w przypadku realizacji dachów stromych:
 - a) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej dla terenu **1MN/U**,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej dla terenu **3MN/U**;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
 - a) 35% powierzchni działki budowlanej dla terenu **1MN/U**,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej dla terenu **3MN/U**;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,9;
- 14) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 15) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 16) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieków;
- 17) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 18) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojeżdż, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 12;
- 19) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, warsztatów, stolarni, lakierni, hurtowni,
 - c) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,

- d) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
- e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
- f) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
- g) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych, zawierających nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w zabudowie wolno stojącej;
- 2) usytuowane kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych równoległe do ulicy Kościelnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku garażowo-gospodarczego o maksymalnej powierzchni 60 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej;
- 4) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 5) w przypadku lokalizacji usług handlu maksymalną powierzchnię sprzedaży – 100 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) miejsc postojowych;
- 7) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego, wiaty – nie więcej niż 5,5 m;
- 8) dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;
- 9) kolorystykę dachu w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 10) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% działki budowlanej;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,0;
- 14) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 15) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 16) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieku;
- 17) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;
- 18) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojść, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 12;

19) zakaz lokalizacji:

- a) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
- b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, warsztatów, stolarni, lakierni, hurtowni,
- c) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
- d) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
- e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
- f) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
- g) przedsięwzięć związanych z zbieraniem odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dwie lub trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m;
- 6) dachy:
 - a) płaskie – dla terenów: **1MW** i **3MW**,
 - b) płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° - dla terenu **2MW**;
- 7) w przypadku realizacji dachów stromych:
 - a) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 20% - dla terenu **1MW**,
 - b) 25% - dla terenu **2MW** i **3MW**;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) od 0,1 do 0,8 - dla terenu **1MW**,
 - b) od 0,1 do 1,0 – dla terenów **2MW** i **3MW**;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 35% - dla terenu **1MW**,
 - b) 20% - dla terenów **2MW** i **3MW**;
- 11) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;

13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;

14) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojazdów, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 10.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, przy czym ustala się wyłącznie budynki maksymalnie dziewięciomieszkaniowe;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;

4) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;

5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

6) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

7) wysokość:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dwie lub trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m,

b) budynków usługowych – nie więcej niż 12 m,

c) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,0 m;

8) dachy płaskie;

9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25%, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 250 m²;

10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;

11) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%;

12) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojazdów, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 11;

13) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

14) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;

15) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;

16) zakaz lokalizacji:

a) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,

b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, warsztatów, stolarni, lakierni,

c) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,

d) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,

e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,

f) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,

17) zakaz zbierania odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP** ustala się:

1) zachowanie i wzbogacanie terenów zieleni;

- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których: prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 7) dopuszczenie wydzielania działek gruntu o powierzchni odpowiedniej dla celów regulacji cieków lub lokalizowania obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

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

- 1) wskazuje się granice:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wskazanych na rysunku planu.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek budowlanych zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 5 m.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

- 2) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonym na rysunku planu pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach **MW/U**.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. b i lit. c oraz pkt. 3 lit. e, lit. f i lit. g 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

§ 22. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

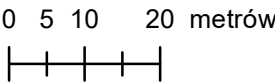
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

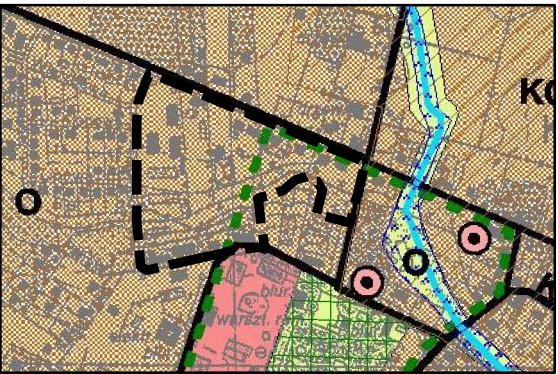
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1

SKALA 1: 1 000

Załącznik nr 1 do uchwały NrRady Gminy Komorniki z dnia 2024 roku



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki
Skala 1: 10 000



- tereny osiedleńcze mieszane
- strefa ochrony ekologicznej i zewnętrznych powiązań widokowych
- granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-Z tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- Kx teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- strefy zieleni i rekreacji
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem technologicznym

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 września 2020 r. do 20 października 2020 r., od 2 marca 2021 r. do 2 kwietnia 2021 r., od 3 marca 2022 r. do 4 kwietnia 2022 r., oraz od 7 lutego 2023 r. do 9 marca 2023 r. uwagi przyjmowano do 5 listopada 2020 r., do 19 kwietnia 2021 r., do 19 kwietnia 2022 r. oraz do dnia 24 marca 2023 r.

Z uwagi na złożoność projektu planu miejscowego, Wójt Gminy Komorniki postanowił podzielić obszar planu na dwie, procedowane w dwóch etapach, części. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1 był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 października 2023 r. do 9 listopada 2023 r. oraz od 7 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 r., uwagi przyjmowano do dnia 23 listopada 2023 r. oraz do 21 marca 2024 r.

W ustawowych terminach wpłynęło 16 uwag, dotyczących terenu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1, które zostały nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, złożonymi na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odnoszącymi się do projektu planu miejscowego, a które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

Szczegółowe rozpatrzenie uwag przez Radę Gminy Komorniki zawiera poniższa tabela:

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 uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	29.10.2020	osoba fizyczna	Z uwagi na porozumienie właścicieli i teoretyczną możliwość zbycia działek nr 84 i 81 obejmujących duży fragment terenu objętego nowym planem zagospodarowania jednemu inwestorowi, rysuje się szansa na stworzenie spójnej i całościowej koncepcji urbanistycznej oraz architektonicznej. Dla uniknięcia przyszłej zabudowy w stylu jaki obserwuję np. w Plewiskach, tylko powierzenie projektu dużej pracowni architektonicznej w powiązaniu z solidnym inwestorem zagwarantuje ochronę przed chaosem i bezładem architektonicznym. Wydaje mi się, że inwestycje takie jak nowy ośrodek kultury powinny wyznaczać kierunek i standardy w architekturze Komornik. Moje uwagi do planu: 1. Rysuje się niedogodność z proponowanym różnym j gruntu na działce nr 81 (Kościelna 42). O ile jak przypuszczam przebieg naziemnej linii energetycznej	część działki nr 81 obręb Komornik i oraz pas wzdłuż ciek w wodnego (od ulicy Topolowej do ul. ks. Malinowskiego)	teren 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, pas wzdłuż ciek wodnego na terenach: 1MW, 2MW, 3MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej)		X			1 i 2 Na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U (część działki nr 81 oraz działka 74) od strony ulicy Kościelnej znajdują się już budynki mieszkalne jednorodzinne, stanowiące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, zgodnie z projektem planu miejscowego na tyłach tej zabudowy mogą powstać kolejne budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej. Ich gabaryty (2 kondygnacje nadziemne, dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45° i maksymalna wysokość zabudowy 9 m) zostały dostosowane do istniejącej zabudowy na ww. działkach. Obecne rozwiązanie gwarantuje spójne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z kontynuacją funkcji i gabarytów nowopowstałych budynków. Proponowane w uwadze wprowadzenie trzykondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej z usługami na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby mniej korzystnie rozwiązanie z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz oddziaływania na istniejącą

			stanowi granicę pomiędzy obszarami oznaczonymi na mapie poglądowej jako MWU a 2MNU. Moje zastrzeżenie dotyczy lewej strony w/w działki z proponowaną zabudową jednorodzinną lub usługową. Nadziemna linia energetyczna moim zdaniem nie stanowi przeszkody, która jest nie do ominięcia. Mam obawę, że teren położony w sąsiedztwie wysokich bloków mieszkalnych będzie skrajnie nieatrakcyjny dla zabudowy jednorodzinnej i może stanowić przeszkodę w całościowej koncepcji zabudowy. 2. Biorąc pod uwagę koncentrację handlu i usług w sąsiedztwie w/w działek (mam na myśli tzw. Czerwoną Torebkę przy ul. Ks. Malinowskiego) wydaje mi się, że zapotrzebowanie na lokale użytkowe w obszarze 2MN/U będzie minimalne i zabudowa wielorodzinna z usługami na pozostałym terenie zaspokoi potrzeby przyszłych mieszkańców. Proponuję więc objęcie całej przedmiotowej działki nr 81 kategorią MWU. 3. Strefa zieleni i rekreacji według mojej oceny mogłaby obejmować sąsiedztwo koryta rzeczki na całej długości przedmiotowego terenu od ulicy Topolowej do Księdza Malinowskiego. W połączeniu z zagospodarowaniem wąskiego pasa wzdłuż rzeczki w kierunku Głuchowa, na pewno stanowiłoby atrakcyjne miejsce spacerów i alternatywę dla						zabudowę mieszkaniową. 3. Strefy zieleni i rekreacji wyznaczone w projekcie planu miejscowego, dla których ustala się: nasadzenie zieleni, w tym zieleni wysokiej, lokalizację obiektów małej architektury, w tym placów zabaw związanych są stricte z terenami niezainwestowanymi, na których dopuszczona jest nowa zabudowa wielorodzinna. Te tereny przewidziane są dla lokalizacji obszarów placów zabaw i miejsc parkowo-rekreacyjnych, co
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			chodników przyulicznych. Proponuję więc bezpośrednio otoczenie koryta rzeczki na całej jej długości w obszarze przedmiotowym objąć strefą zieleni.							zabezpiecza zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc postojowych. Inne zadanie mają wyznaczone tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP, na których dopuszczono lokalizację bulwarów, ciągów pieszych i pieszko-rowerowych. 5 metrowe pasy zieleni urządzonej zabezpieczają możliwość lokalizacji publicznych traktów komunikacyjnych, stanowiących alternatywę dla ciągów przyulicznych. Wskazanie stref zieleni i rekreacji na pozostałych terenach stanowiłoby nadmierną ingerencję w prywatne i już zagospodarowane działki. Ponadto, byłoby sprzeczne z obecnym zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenu, w tym istniejącą zabudową. Brak wskazania takich stref nie przesądza natomiast o braku możliwości ich urządzenia na tych fragmentach, gdzie będzie to możliwe.
2.	5.11.2020	osoba fizyczna	1. Wnoszę o zmianę postulatów projektu mpzp dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U na identyczne jak dla sąsiedniego terenu oznaczonego w projekcie 2MW. Powyższe zapewni funkcjonalną spójność terenu dla całego kwartału oraz zapobiegnie występowaniu obiektów kubaturowych o znaczącym zróżnicowaniu wysokości, intensywności i funkcjonalności. Spójne zurbanizowanie wspomnianych terenów podniesie walory estetyczne oraz komfort przyszłych mieszkańców. 2. Wnoszę również o wprowadzenie na terenach oznaczonych jako 2MN/U oraz	działki nr 74 i część działki 81, obręb Komornik i	teren 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej; zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonym na rysunku planu pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do		X			1. Na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U (część działki nr 81 oraz działka 74) od strony ulicy Kościelnej znajdują się już budynki mieszkalne jednorodzinne, stanowiące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, zgodnie z projektem planu miejscowego na tyłach tej zabudowy mogą powstać kolejne budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej. Ich gabaryty (2 kondygnacje nadziemne, dachy stronne dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45° i maksymalna wysokość zabudowy 9 m) zostały dostosowane do istniejącej zabudowy na ww. działkach. Obecne rozwiązanie gwarantuje spójne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z kontynuacją funkcji i gabarytów

			2MW zapisu umożliwiającego elastyczne wykorzystanie funkcjonalne obszaru oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 jako „Napowietrzna linia energetyczna SN wraz z pasmem technologicznym pod warunkiem wcześniejszej przebudowy na linię kablową podziemną z uwzględnieniem uzgodnień warunków technicznych jej zarządcy lub eksploratora.		czasu przebudowy tej linii na linię kablową					nowopowstałych budynków. Proponowane w uwarzędzie wprowadzenie trzykondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby mniej korzystnie rozwiązanie z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową. 2. Obecne zapisy projektu planu miejscowego zawarte w § 19 pkt. 2 tj. „zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonym na rysunku planu pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową” są wystarczające i nie jest konieczne powielanie ich w paragrafach szczegółowych dla terenów: 2MN/U i 2MW.
3.	3.11.2020	osoba fizyczna	Zgłaszam uwagę do planu w zakresie przeznaczenia zachodniej części działki gruntu numer 81 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (2MN/U) proponując zmianę przeznaczenia tej części działki na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU) w celu utrzymania porządku urbanistyczno-architektonicznego, kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów na całej działce 81 oraz sąsiadującej działce 84/2 stanowiących jednolity obszar o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. UZASADNIENIE 1. Proponowane postanowienia planu zagospodarowania	część działki nr 81 obręb Komornik i	teren 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej		X			Na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U (część działki nr 81 oraz działka 74) od strony ulicy Kościelnej znajdują się już budynki mieszkalne jednorodzinne, stanowiące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, zgodnie z projektem planu miejscowego na tyłach tej zabudowy mogą powstać kolejne budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej. Ich gabaryty (2 kondygnacje nadziemne, dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45° i maksymalna wysokość zabudowy 9 m) zostały dostosowane do istniejącej zabudowy na ww. działkach. Obecne rozwiązanie gwarantuje spójne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z kontynuacją funkcji i gabarytów nowopowstałych budynków. Proponowane w uwarzędzie wprowadzenie

			rozwarstwiają przeznaczenie nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 81 mimo, iż zarówno istniejący jak i planowany charakter tego gruntu nie wykazują funkcjonalnego zróżnicowania i to zarówno w obrębie tej działki jak i również sąsiadującej na wschód od niej działki gruntu numer 84/2. Na całym obszarze tych działek występują takie same istotne warunki oraz charakter istniejącej zabudowy. Zarówno cała działka 81 jak i działka 84/2 umożliwiają jednolite ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Podział działki jest sztuczny i uniemożliwia właścicielom całej działki 81 jednorodne jej zagospodarowanie. Wspólne zagospodarowanie przez właścicieli całej działki 81 w ten sam sposób umożliwi realizację celu wprowadzenia tego planu zagospodarowania przestrzennego jakim jest zachowanie ładu architektonicznego i spójności krajobrazowej. Zasadne jest przy tym by większy teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (działka 84/2 i wschodnia część działki 81) rozszerzyć na mniejszy, sąsiadujący teren (zachodnia część działki 81) w celu utrzymania wspomnianego ładu i spójności. 2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy						trzykondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej z usługami na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby mniej korzystnie rozwiązanie z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			Komorniki, cały obszar projektowanego planu został określony jako tereny osiedleńcze. Dla terenów osiedleńczych przewidziano między innymi sytuowanie budynków mieszkalnych. Niniejsza propozycja jest zatem zgodna z tym studium. Planowany charakter i parametry zabudowy na zachodniej części działki 81 jest tożsamy dla zabudowy planowanej na wschodniej części działki i sąsiedniej działki 84/2, stanowiąc kontynuację tej zabudowy. Nie można nie dostrzec, że również aktualnie teren działki 81 i sąsiedniej 84/2 tworzy jeden spójny ciąg, co również stanowi uzasadnienie dla takiego samego spójnego przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. 3. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z uzasadnieniem planu bowiem zapewni ono kontynuację przeznaczenia terenu przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nowej zabudowy, co będzie w pełni wykorzystywać walory tego miejsca, a jednocześnie uporządkuje istniejącą zabudowę oraz umożliwi zabudowę terenów niezainwestowanych. 4. Spójne krajobrazowo i łatwiejsze do przeprowadzenia zarówno ze względów właścicielskich jak i ekonomicznych będzie wspólne zainwestowanie całego obszaru działki 81 jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Co więcej przy							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

			oraz kompozycyjno-estetycznych. Zapewnione zostanie utrzymanie porządku urbanistyczno-architektonicznego. Zachowana zostanie kontynuacja charakteru zabudowy i jej parametrów.							
4.	5.11.2020	osoba fizyczna	Zgłaszam uwagę do planu w zakresie przeznaczenia zachodniej części działki gruntu numer 81 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (2MN/U) proponując zmianę przeznaczenia tej części działki na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU) w celu utrzymania porządku urbanistyczno-architektonicznego, kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów na całej działce 81 oraz sąsiadującej działce 84/2 stanowiących jednolity obszar o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. UZASADNIENIE 1. Proponowane postanowienia planu zagospodarowania rozwarstwiają przeznaczenie nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 81 mimo, iż zarówno istniejący jak i planowany charakter tego gruntu nie wykazują funkcjonalnego zróżnicowania i to zarówno w obrębie tej działki jak i również sąsiadującej na wschód od niej działki gruntu numer 84/2. Na całym obszarze tych działek występują takie same istotne warunki oraz charakter istniejącej zabudowy. Zarówno	część działki nr 81 obręb Komornik i	teren 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej		X			Na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U (część działki nr 81 oraz działka 74) od strony ulicy Kościelnej znajdują się już budynki mieszkalne jednorodzinne, stanowiące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, zgodnie z projektem planu miejscowego na tyłach tej zabudowy mogą powstać kolejne budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej. Ich gabaryty (2 kondygnacje nadziemne, dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45° i maksymalna wysokość zabudowy 9 m) zostały dostosowane do istniejącej zabudowy na ww. działkach. Obecne rozwiązanie gwarantuje spójne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z kontynuacją funkcji i gabarytów nowopowstałych budynków. Proponowane w uwadze wprowadzenie trzykondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej z usługami na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby mniej korzystnie rozwiązanie z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową.

			cała działka 81 jak i działka 84/2 umożliwiając jednolite ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Podział działki jest sztuczny i uniemożliwia właścicielom całej działki 81 jednorodne jej zagospodarowanie. Wspólne zagospodarowanie przez właścicieli całej działki 81 w ten sam sposób umożliwi realizację celu wprowadzenia tego planu zagospodarowania przestrzennego jakim jest zachowanie ładów architektonicznego i spójności krajobrazowej. Zasadne jest przy tym by większy teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (działka 84/2 i wschodnia część działki 81) rozszerzyć na mniejszy, sąsiadujący teren (zachodnia część działki 81) w celu utrzymania wspomnianego ładów i spójności. 2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, cały obszar projektowanego planu został określony jako tereny osiedleńcze. Dla terenów osiedleńczych przewidziano między innymi sytuowanie budynków mieszkalnych. Niniejsza propozycja jest zatem zgodna z tym studium. Planowany charakter i parametry zabudowy na zachodniej części działki 81 jest tożsamy dla zabudowy planowanej na wschodniej części działki i						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

[illegible]

			pozostaje w zgodzie z Programem ochrony środowiska dla gminy Komorniki na lata 2017-2020 z perspektywą na lata 2021-2024 (uchwała nr XLV/439/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 18 grudnia 2017 roku) ponieważ nie zwiększa zarówno ilościowo jak i jakościowo w sposób znaczący żadnego z parametrów uwzględnionych w tych opracowaniach. 6. Jednorodność planu na tym obszarze przysłużyć się może również wspólnemu zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod zielenią urządzoną co wpłynie na odbiór estetyczny pasu wzdłuż Wirenki. Racjonalniejsze i spójne też może stać się rozplanowanie powierzchni biologicznie czynnej, miejsc postojowych, wjazdów czy infrastruktury towarzyszącej. 7. Choć nie jest to argument znaczący z punktu widzenia zasad planowania ładunku przestrzennego nie może umknąć uwadze, że zabudowa wielorodzinna jest korzystniejsza z punktu widzenia źródeł dochodu gminy jaki generuje większa ilość mieszkańców. Jednocześnie dodatkowe przyjęcie na proporcjonalnie małym stosunku do już zaprojektowanego terenu zabudowy wielorodzinnej nie spowoduje podniesienia wydatków związanych z realizacją inwestycji technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz nie zachwieje ładem					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			komunikacyjnym. Podsumowując istniejąca jednorodność obszaru działki 81 i 84/2 w pełni uzasadnia wprowadzenie w planie wspólnego przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Rozwinięcie tego przeznaczenia na zachodnią część działki 81 da możliwość racjonalnego rozlokowania całej inwestycji na tym gruncie i pozwoli na realizację celu planu jakim jest zapewnienie ładu architektonicznego i spójności krajobrazu. Taka zmiana spełni więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta proponowaną zmianą utworzy harmonijną całość wewnątrz tego obszaru, jak i z jego otoczeniem. Uporządkuje relacje wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych. Zapewnione zostanie utrzymanie porządku urbanistyczno-architektonicznego. Zachowana zostanie kontynuacja charakteru zabudowy i jej parametrów.							
5.	20.03.2023	osoba fizyczna	Zgłaszam sprzeciw przeciwko zagospodarowaniu nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako MW/U w formie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.	działka nr 77/1 i część działki 77/2, obręb	teren MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej		X			Teren MW/U jest terenem o szerokości około 30 metrów, „wciśniętym” pomiędzy tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z powyższym, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

			Uzasadnienie: 1. Można skonstatować, że propozycja powyższego planu nie jest spójna z opracowaną Strategią Rozwoju Gminy na lata 2021-2030 dlatego że: - podczas prac nad Strategią, w szczególności ustaleń i rekomendacji, przyjęto, że m.in. „...każdy rodzaj zabudowy powinien zmierzać raczej w kierunku poprawy wyposażenia w usługi o charakterze ekstensywnym, ...służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym....”, - w Analizie SWOT (synteza wyników z diagnozy) wśród słabych stron wymienia się m.in. „brak rynku owocowo-warzywnego...”, ...”miejscami bezład przestrzenny, często zbyt ciasna zabudowa mieszkaniowa, mało powierzchni publicznej, zieleni (wynika to po części „z pazerności deweloperów”)...; - w Karcie Projektu Strategicznego Nr 1.1.3.: m.in. Zadanie 2. - Tworzenia „przestrzeni społecznych” z małą architekturą, Zadanie 4. - Stworzenie w Komornikach miejsca „Centrum - Rynek” z lokalami na drobne usługi/handel”. - przeprowadzona diagnoza „Studium uwarunkowań” zaleca na terenach zurbanizowanych wprowadzanie innych form zabudowy. Analiza uwarunkowań wynikających z potrzeb daje możliwości wyposażenia w niezbędną infrastrukturę społeczną.	Komornik i teren MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej						na tym terenie jest naturalną konsekwencją obecnego sposobu zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa terenu. Maksymalnie 3-kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne z dachem płaskim i ograniczoną liczbą lokali mieszkalnych poprzez tożsamą funkcję, gabaryty i ich formę architektoniczną nie tylko nie będą powodować konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, ale także będą spójne z występującą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową.
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

6.	12.11.2023	osoba fizyczna	Jestem właścicielką jednego z garaży w kompleksie budynków, w miejscu w którym ma powstać ścieżka rowerowo-piesza wzdłuż Wirynki. Budynek ten umiejscowiony jest w projekcie jako obszar 2MW. Chcę wyrazić swój sprzeciw, ponieważ nie zgadzam się na zabranie mi garażu i działki na której został on wybudowany. Chciałabym nadmienić, że jestem zniesmaczona faktem, że Władze Gminy chcąc zbudować ścieżkę na działkach należących do prywatnych właścicieli, nie powiadamia ich o tym i planują to bez ich wiedzy.	fragment działki nr 1114, obręb Komornik i	teren 2ZP - teren zieleni urządzonej		częściowo nieuwzględniona		Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszorowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
----	------------	----------------	---	--	--------------------------------------	--	--------------------------------------	--	--

										Na skutek częściowego uwzględnienia złożonej uwagi, teren 2ZP zostanie zawężony, w taki sposób, aby istniejący budynek garażowy znajdował się na terenie 2MW - terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co sprawi, że ww. obiekt będzie znajdował się poza obszarem przestrzeni publicznej.
7.	13.11.2023	osoba fizyczna	Wyrażam sprzeciw w sprawie projektu planu miejscowego zagospodarowania - projekt mpzp części wsi Komorniki w rejonie ulic Polnej i Księdza Malinowskiego etap 1 (obwieszczenie PL.6721.11.2016). Nie wyrażam zgody na budowę ciągu pieszo-rowerowo-rekreacyjnego planowanego na w/w terenie.	obszar projektu planu	tereny 1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej		X			Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszo-rowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu

										planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
8.	16.11.2023	osoba fizyczna	Jestem właścicielką dwóch garaży na Osiedlu Spółdzielczym 6. Otrzymałam informację, że gmina planuje tę powierzchnię przeznaczyć na ścieżkę rowerową oraz tereny zielone. Chcę wyrazić swój sprzeciw, ponieważ posiadane garaże są mi bardzo potrzebne.	fragment działki nr 57/83, obręb Komornik i	teren 1ZP – teren zieleni urządzonej		X			Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszo-rowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach

										MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
9.	22.11.2023	osoba fizyczna	Mieszkaniec os. Spółdzielczego w Komornikach, współwłaściciel należącej do nieruchomości na której ma być przeprowadzona budowa tzw. zielonej ścieżki. Zgłaszam swoją petycję sprzeciwu tego rodzaju planu ... przed budową w pasie naszej nieruchomości. Stanowczo żądam odstąpienia od procedowania w tym zakresie projektu. Ta budowa to degradacja naturalnego środowiska, które ukształtowało się na walorach przyrodniczych. Takie postępowanie grozi naturalnej strukturze jak i niszczy przyrodę. Poza tym taki stan rzeczy zagraża również mieszkańcom polegające na codziennym zakłócaniu spokoju i wypoczynku - na łonie natury. Należy podkreślić to my mieszkańcy poprzez płacenie podatków od nieruchomości jesteśmy gospodarzami wskazanej nieruchomości - gruntów, dbając o otoczenie i porządek. Raz jeszcze wyrażam niezadowolenie i sprzeciw dotyczący zagospodarowania tego pasa gruntu.	fragment działki nr 57/83, obręb Komorniki	teren 1ZP – teren zieleni urządzonej		X			Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszorowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich

										dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
10.	22.11.2023	osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na wytyczenie przez naszą działkę ścieżki rowerowej-pieszej wzdłuż Wirynki do ul. Topolowej, która ingerowała w stojące na działce garaże oraz ogródki.	obszar projektu planu	tereny 1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej		X			Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszo-rowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-

										garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
11.	22.11.2023	osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na wytyczenie przez naszą działkę ścieżki rowerowo-pieszkiej wzdłuż Wirynki od. ul. Księdza Malinowskiego do ul. Topolowej, która ingerowałaby w stojące na działce garaże murowane oraz ogródki.	obszar projektu planu	tereny 1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej		X			Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszo-rowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji

									istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
12.	22.11.2023	osoba fizyczna	Zgłaszam sprzeciw w części dotyczącej przebiegu terenów zieleni urządzonej wzdłuż rzeki, a co za tym idzie - zlikwidowania ciągu garaży położonych naprzeciw bloku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościelnej nr 46 i 48. Uzasadnienie 1. Naszym zdaniem, projektowane urządzenie terenów zieleni wzdłuż rzeki jest sprzeczne z ideą zachowania naturalnego środowiska. 2. W budynku przy ul. Kościelnej nr 46 i 48 mieszkają głównie seniorzy. Zabranie im garaży znacznie pogorszy ich warunki życia. Zmniejszy się też przestrzeń przed budynkiem mieszkalnym. Nadmieniam, że budynek jest położony blisko ul. Kościelnej, na której natężenie ruchu jest coraz większe. Zatem, jedynie od strony podwórka jest trochę wolnej przestrzeni. 3. Po jednej stronie istniejącego ciągu garaży znajduje się wiata z kontenerami na śmieci. Nie widzę możliwości przeniesienia	fragment działki nr 1114, obręb Komornik i	teren ZP - teren zieleni urządzonej		częściowo nieuwzględniona		Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszo-rowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej.

			ich bliżej wejść i okien budynku. 4. Wzdłuż rzeki znajdują się siedliska węzów zaskrońców, które są gatunkiem chronionym. 5. Jeśli jednak gmina nie odstąpi od projektu urządzania pasa zieleni wzdłuż rzeki, to należy wziąć pod uwagę zmianę jego szerokości z 10 m do 5 m, podobnie jak zaprojektowano szerokość pasa od strony ul. Księdza Malinowskiego - czyli 5m. Wówczas nie będzie konieczne likwidowanie garaży i wiaty na kontenery śmieciowe.						Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Na skutek częściowego uwzględnienia złożonej uwagi, teren 2ZP zostanie zawężony, w taki sposób, aby istniejący budynek garażowy znajdował się na terenie 2MW - terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co sprawi, że ww. obiekt będzie znajdował się poza obszarem przestrzeni publicznej.
13.	23.11.2023	osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na ścieżkę rowerową, której jestem współwłaścicielem - działka 1114 w Komornikach - uwaga dotyczy garaży.	fragment działki nr 1114, obręb Komorniki	teren 2ZP - teren zieleni urządzonej		częściowo nieuwzględniona		Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszo-rowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów

									wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczne ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Na skutek częściowego uwzględnienia złożonej uwagi, teren 2ZP zostanie zawężony, w taki sposób, aby istniejący budynek garażowy znajdował się na terenie 2MW - terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co sprawi, że ww. obiekt będzie znajdował się poza obszarem przestrzeni publicznej.
14.	22.11.2023	osoba fizyczna	Zgłaszamy sprzeciw w części dotyczącej przebiegu terenów zieleni urządzonej wzdłuż rzeki, a co za tym idzie - zlikwidowania ciągu garaży położonych naprzeciw bloku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościelnej nr 46 i 48. Uzasadnienie 1. Naszym zdaniem, projektowane urządzenie terenów zieleni wzdłuż rzeki jest sprzeczne z ideą zachowania	fragment działki nr 1114, obręb Komornik i	teren 2ZP - teren zieleni urządzonej		częściowo nieuwzględniona		Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszorowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy

			naturalnego środowiska. 2. W budynku przy ul. Kościelnej nr 46 i 48 mieszkają głównie seniorzy. Zabranie im garaży znacznie pogorszy ich warunki życia. Zmniejszy się też przestrzeń przed budynkiem mieszkalnym. Nadmieniamy, iż budynek jest położony blisko ul. Kościelnej, na której natężenie ruchu jest coraz większe. Zatem, jedynie od strony podwórka jest trochę wolnej przestrzeni. Nie wyobrażamy sobie, aby została ona nam ograniczona. 3. Po jednej stronie istniejącego ciągu garaży znajduje się wiata z kontenerami na śmieci. Nie widzę możliwości przeniesienia ich bliżej wejść i okien budynku. 4. Wzdłuż rzeki znajdują się siedliska węzów zaskrońców, które są gatunkiem chronionym. Jeśli jednak Gmina nie odstąpi od projektu urządzania pasa zieleni wzdłuż rzeki, to należy wziąć pod uwagę zmianę jego szerokości z 10 m do 5 m, podobnie jak zaprojektowano szerokość pasa od strony ul. Księdza Malinowskiego - czyli 5m. Wówczas nie będzie konieczne likwidowanie garaży i wiaty na kontenery śmieciowe.						Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieków wodnych jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Na skutek częściowego uwzględnienia złożonej uwagi, teren 2ZP zostanie zawężony, w taki sposób, aby istniejący budynek garażowy znajdował się na terenie 2MW - terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co sprawi, że ww. obiekt będzie znajdował się poza obszarem przestrzeni publicznej.
15.	23.11.2023	osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na rozbiórkę garaży.	obszar projektu planu	tereny 1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej		częściowo nieuwzględniona		Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku

										wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszo-rowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Na skutek częściowego uwzględnienia złożonej uwagi, teren 2ZP zostanie zawężony, w taki sposób, aby istniejący budynek garażowy znajdował się na
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										terenie 2MW - terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co sprawi, że ww. obiekt będzie znajdował się poza obszarem przestrzeni publicznej.
16.	23.11.2023	osoba fizyczna	Proszę o zachowanie dojazdu do budynku gospodarczo-garażowego na terenie działki nr 57/83 w Komornikach (pierwszy budynek od Wirynki równolegle).	fragment działki nr 57/83, obręb Komornik i	teren 1ZP – teren zieleni urządzonej		X			Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji budynków przy cieku wodnym, a także dopuszczenie lokalizacji bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych jest związane z potrzebą ochrony tych terenów przed zabudową. Oprócz zachowania i wzbogacania zieleni, wzdłuż cieku wodnego będzie mogła powstać ścieżka pieszorowerowa, która będzie łączyć ulicę Poznańską z terenami planowanego parku przy ulicy Benedykta Wielocha. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego jest również konsekwencją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które na str. 66 wskazuje konieczność wyłączenia z zabudowy pasów gruntów o szerokości 5 metrów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków naturalnych. Z uwagi na skarpy oraz brak szczegółowej koncepcji, szerokość wskazanych pasów ZP na terenach działek 57/83 i 1114 w projekcie planu jest szersza, co pozwoli na optymalne wytyczenie ścieżki i podjęcie decyzji o jej dokładnym przebiegu na etapie tworzenia dokumentacji projektowej. Projekt planu nie przesądza o likwidacji istniejących budynków gospodarczo-garażowych, a jedynie zakazuje ich dalszej budowy i rozbudowy na terenach MW i ZP. W § 4 pkt. 3 lit. b projektu planu dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i

										remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Szczegółowe decyzje dotyczące lokalizacji zjazdu z drogi publicznej nie są regulowane przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lecz stanowią każdorazowo decyzję administracyjną zarządcy drogi na podstawie art. 29 ustawy z 21 marca 1985 o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.). W przypadku realizacji ścieżki pieszo-rowerowej, dojazd do budynku gospodarczo-garażowego na terenie działki nr 57/83 może odbywać po tej ścieżce lub zostać wytyczony z lewej strony od rozdzielnic
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1 z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Komorniki określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1 z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego generuje nowy teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, dla którego zapisana została inwestycja, należąca do zadań własnych gminy. Powierzchnia terenu przeznaczonego do wykupu przez gminę to 323 m².

§ 2. W obrębie planu miejscowego wyznaczono tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP, na których dopuszczono lokalizację bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Takie rozwiązanie zabezpiecza możliwość lokalizacji publicznych traktów komunikacyjnych, stanowiących alternatywę dla ciągów przyulicznych oraz generuje konieczność wykupu 5646 m² gruntu.

§ 3. Niezależnie od ustaleń procedowanego miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 4. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,

- e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/.../2024
Rady Gminy Komorniki
z dnia 22 maja 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2024
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 22 maja 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki
w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1**

Wójt Gminy Komorniki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego na podstawie uchwały nr XIX/214/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 31 marca 2016 roku.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 5,6 ha, jest uporządkowanie istniejącej zabudowy i umożliwienie zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych. Powierzchnia etapu 1 wynosi około 4,6 ha.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 20 września 2016 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Komorniki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 20 września 2016 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego. W odpowiedzi pismami: z dnia 18 października 2016 r. - RDOŚ i z dnia 27 września 2016 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy. 20 kwietnia 2017 roku projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. 20 lipca 2020 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie 0,6191 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 18 września 2020 r. do 20 października 2020 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 5 października 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 5 listopada 2020 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone 4 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

Z uwagi na aktualizację zapisów, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie skierowany do uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej oraz z Zarządem Dróg Powiatowych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 2 marca 2021 r. do 2 kwietnia 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 15 marca 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do 19 kwietnia 2021 r. W tym czasie, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały złożone żadne uwagi.

Dnia 21 października 2021 roku Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę nr XLIV/378/2021 w sprawie konieczności dokonania zmiany i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego. W związku z podjętą uchwałą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do uzgodnień. Następnie, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 3 marca 2022 r. do 4 kwietnia 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 7 marca 2022 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie

do dnia 19 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu oraz prognozy.

Dnia 28 września 2022 roku Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę nr LVIII/494/2022 w sprawie konieczności dokonania zmiany i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego. W związku z podjętą uchwałą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 7 lutego 2023 r. do 9 marca 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 20 lutego 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 24 marca 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone 3 uwagi, z których jedna została uwzględniona, a dwie zostały nieuwzględnione w części przez Wójta Gminy Komorniki.

Z uwagi na złożoność projektu planu miejscowego, Wójt Gminy Komorniki postanowił podzielić obszar planu na dwie, procedowane w dwóch etapach, części.

Projekt planu części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 10 października 2023 r. do 9 listopada 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 23 października 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 23 października 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało złożonych 13 uwag, z których 2 zostały uwzględnione, 5 zostało nieuwzględnionych w części, a 6 zostało nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy Komorniki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 7 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 5 marca 2024 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Komorniki w terminie do dnia 21 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu oraz prognozy.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki (uchwała Nr LXXXIV/744/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na terenie objętym opracowaniem projektem planu, nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem w powyższej analizie nie został poddany ocenie. Jednakże, na podstawie dokonanej analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki jest aktualne pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy. Poprzez zachowanie zgodności projektu planu ze studium, należy zatem stwierdzić, że opracowywany plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komorniki. Ponadto, „regularne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Komorniki oraz ich zmian, pozwala na bieżące zaspokajanie potrzeb związanych z zagospodarowaniem przestrzeni konkretnymi funkcjami oraz porządkuje przestrzeń, jednocześnie dostosowując dokumenty planistyczne do obowiązujących przepisów.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, takie jak:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;

- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach 1MW, 2MW i 3MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w strefach zieleni i rekreacji, wskazanych na rysunku planu:
 - a) nasadzenie zieleni, w tym zieleni wysokiej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez obowiązujące linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) określenie parametrów zabudowy, w tym geometrii dachów, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Ponadto, ze względu na wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki strefę ochrony ekologicznej i zewnętrznych powiązań widokowych, na nowych terenach wskazanych do zainwestowania, oznaczonych symbolem 3MN/U wprowadzono 40% procent powierzchni biologicznie czynnej, a także wprowadzono tereny zieleni urządzonej ZP.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, ze względu na położenie terenu w centrum wsi Komorniki, pośród terenów zurbanizowanych oraz braku rolniczego charakteru terenu, przewiduje się przeznaczenie terenu na cele nierolnicze.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu ustalono:

- 1) nakaz historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu;
- 2) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji wraz z podziałami i kształtem stolarki otworowej;
- 3) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny;
- 4) zastosowanie podczas remontów materiałów historycznych np. cegła, drewno, dachówka ceramiczna, tradycyjne tynki.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono również:

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

- wyznaczenie terenu wskazanych pod zabudowę,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,

- wskazanie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakimi są drogi publiczne,

- wyznaczenie terenów pod lokalizację zieleni urządzonej;

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- zebranie wniosków do planu,

- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,

- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej,

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Teren opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje kontynuacja przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nowej zabudowy, co będzie w pełni wykorzystywać walory miejsca.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w centrum wsi Komorniki i stanowi część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy ulicy księdza Malinowskiego znajduje się przystanek autobusowy, na którym zatrzymują się autobusy linii 716 relacji Junikowo – Głuchowo Stawna, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na dotychczas nie zabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i gminy w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg. Jednakże zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 1 będą konieczne wykupy nieruchomości, związane z realizacją terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego oraz zieleni urządzonej.