

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

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 2

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 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 2 był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 grudnia 2023 r. do 4 stycznia 2024 r., uwagi przyjmowano do dnia 19 stycznia 2024 r.

W ustawowych terminach wpłynęły 3 uwagi, dotyczące terenu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Polnej i Księdza Malinowskiego - etap 2, 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.	05.11.2020	osoba fizyczna	Wnoszę o wprowadzenie na terenach oznaczonych jako 2MN/U oraz 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.	część działki 81, obręb Komorniki	teren MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, 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		X			Obecne zapisy projektu planu miejscowego zawarte w § 12 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 paragrafie § 8 dotyczącym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU.
2.	20.03.2023	osoba fizyczna	Zgłaszam sprzeciw przeciwko zagospodarowaniu nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako MWU w formie zabudowy mieszkalnej	część działek 81 i 84/2 obręb Komorniki	teren MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami		część cio wo nieuwz ględnio			Bardzo szczegółowe i przemyślane ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy na terenie MWU powstały w ścisłej współpracy z Powiatowym Konserwatorem Zabytków. Poprzez

			wielorodzinnej. Uzasadnienie: 1. Teren pod zabudowę, w szczególności działka MWU, może stanowić funkcję centro twórczą Komornik i całej gminy. Znajduje się tutaj kościół, Centrum Tradycji i Kultury, zabytkowa organistówka, szkoła, zabytkowe domy mieszkalne. Obiekty te miałyby wspólny charakter z funkcją społeczną jaką powinno być „Centrum - Rynek”. 2. Lokalizacja miejsca może poza zabudową wielorodzinną pełnić inne funkcje społeczne dla obecnych i przyszłych mieszkańców Gminy. Można by przeznaczyć to miejsce na strefę handlu i usług. Brakuje innych dogodnych temu celowi terenów w centrum. 3. Planowane budynki mogą mieć mieszkania na wynajem, bowiem ograniczenia w zakupie mieszkań i nowy model biznesowy dla polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych powodują budowę domów z takimi mieszkaniami. Wówczas może pojawić się problem utrzymania porządku na omawianej działce. 4. 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	i teren MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami			na			nakaz realizacji usług w parterach budynków, minimalną 40% powierzchnię biologicznie czynną, szczególną troskę o kształt brył nowopowstałych budynków, kolorystykę dachów oraz zastosowane materiały, projekt planu kształtuje ten teren jako dostępną, reprezentacyjną przestrzeń. Zarówno w historycznej zabudowie rynkowej jak i na nowoprojektowanych rynkach (np. rynek w Puszczykowie) zawsze występuje zabudowa mieszkaniowa na wyższych kondygnacjach. Znajdujące się na wyższych kondygnacjach lokale mieszkalne stanowią komplementarną funkcję i sprawiają, że to miejsce jest użytkowane i bezpieczne. Ponadto, lokale użytkowe na wyższych kondygnacjach często nie są rentowne, co mogłoby spowodować, że zamiast mieszkań na wyższych kondygnacjach znajdowałyby się pustostany lub siedziby firm, które nie pełniłyby funkcji centrotwórczej, związanej z bezpośrednią obsługą klienta. Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi dopuszczono lokalizację usług również na drugiej kondygnacji nadziemnej budynków w przypadku lokalizacji budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych.
--	--	--	---	---	--	--	----	--	--	--

			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.							
3.	24.03.2023	Stowarzyszenie „Przyjazne Komorniki”	Stowarzyszenie „Przyjazne Komorniki”, którego celem statutowym jest m. in. działanie na rzecz poprawy jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców Komornik w szczególności w zakresie ochrony środowiska naturalnego, przestrzegania norm i przepisów prawa, ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ruchu drogowego, modernizacji	część działek 81 i 84/2 obręb Komornik i MWU - teren zabudowy mieszkaniowej	MWU - teren zabudowy wielorodzinnej z usługami		część wo nieuwz ględnio na			Bardzo szczegółowe i przemyślane ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy na terenie MWU powstały w ścisłej współpracy z Powiatowym Konserwatorem Zabytków. Poprzez nakaz realizacji usług w parterach budynków, minimalną 40% powierzchnię biologicznie czynną, szczególną troskę o kształt brył nowopowstałych budynków, kolorystykę dachów oraz zastosowane materiały, projekt planu kształtuje ten

			infrastruktury wnosi uwagi do projektu planu. Projekt planu zakłada dla tego rejonu oznaczonego symbolem MWU zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, co pozwoli na powstanie ok. 50 mieszkań, czyli prawie 100 dodatkowych samochodów w tym miejscu. W połączeniu z innymi terenami przewidującymi zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie objętym przedmiotowym projektem sprawi to, że w tym stosunkowo niewielkim obszarze, już na dzisiaj mocno zatłoczonym, skumuluje się ruch dodatkowych ok. 150 pojazdów. W związku z powyższym, składamy uwagę dotyczącą terenu MWU, który to teren jest bardzo szczególnym miejscem dla Komornik, sąsiadującym z najważniejszymi dla naszej miejscowości obiektami, jak kościół św. Andrzeja, zabytkowa Organistówka oczekująca na odnowienie ale również Centrum Tradycji i Kultury. Miejsce to powinno być wizytówką a przedstawiony projekt w żadnym stopniu nie odwzorowuje oczekiwań i potrzeb lokalnej społeczności, ani też nie wpisuje się we wspomniane sąsiedztwo. Miejsce to jest szczególne i idealnie nadaje się na przestrzeń publiczną, która będzie służyła wszystkim mieszkańcom Komornik jako miejsce integracji, tak aby Komorniki nie były wyłącznie „sypialnią” Poznania. Zgłaszane przez nas uwagi do	wielorodz innej z usługami						teren jako dostępną, reprezentacyjną przestrzeń. Projekt planu jest spójny z Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy Komorniki z 2017, a także Strategią Gminy Komorniki. Nieprawdziwe jest również wskazanie 50 mieszkań na terenie MWU, ponieważ maksymalna liczba lokali mieszkalnych na terenie MWU wynosi 36. Ponadto, ruch pojazdów związany z funkcją mieszkaniową oraz lokalizacją usług w parterach przy jej bardzo ekstensywnym charakterze (maksymalny 20% procent zabudowy, 40% powierzchnia biologicznie czynna, ograniczenie liczby lokali mieszkalnych do 4 w budynku) będzie niewspółmiernie mniejszy niż w przypadku realizacji usług na wszystkich kondygnacjach i wprowadzeniu typowej, bardzo intensywnej zwartej zabudowy rynkowej. Zarówno w historycznej zabudowie rynkowej jak i na nowoprojektowanych rynkach (np. rynek w Puszczykowie) zawsze występuje zabudowa mieszkaniowa na wyższych kondygnacjach. Znajdujące się na wyższych kondygnacjach lokale mieszkalne stanowią komplementarną funkcję i sprawiają, że to miejsce jest użytkowane i bezpieczne. Ponadto, lokale użytkowe na wyższych kondygnacjach często nie są rentowne, co mogłoby spowodować, że zamiast mieszkań na wyższych kondygnacjach znajdowałyby się pustostany lub siedziby firm, które nie pełniłyby funkcji centrotwórczej, związanej z bezpośrednią obsługą klienta. Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi dopuszczono lokalizację usług również na drugiej kondygnacji nadziemnej budynków w przypadku lokalizacji budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych.
--	--	--	---	----------------------------------	--	--	--	--	--	--

			projektu korespondują z przeznaczeniem, jakie dla tego rejonu przewiduje Gminny Program Rewitalizacji Gminy Komorniki z 2017, który został przygotowany na zlecenie Urzędu Gminy Komorniki. W naszej ocenie projekt miejscowego planu w ogóle nie uwzględnia założeń tego dokumentu, wykonanego z budżetu gminnego. Zgodnie z przywołanym Planem niniejszy region miał realizować cele związane z budowaniem spójności społeczeństwa i integracją mieszkańców Komornik. Poniżej załączamy tabelę stanowiącą element Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Komorniki z 2017 zestawiającą nadrzędne cele, które powinny przyświecać przy wprowadzaniu zmian do opisywanych terenów. Tabela 31 Zestawienie celów szczegółowych rewitalizacji i opowiadających im kierunków działań <table><tr><td colspan="2">CEL NADRZĘDNY</td></tr><tr><td colspan="2">Budowanie spójności społecznej obszaru rewitalizacji poprzez działania na rzecz aktywizacji i integracji społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji przy wykorzystaniu opowie niej infrastruktury</td></tr><tr><td colspan="2">CELE SZCZEGÓŁOWE</td></tr><tr><td>1. Aktywizacja społeczno-zawodowa mieszkańców obszaru rewitalizacji</td><td>Poprawa jakości jak i dostępności do infrastruktury społecznej</td></tr><tr><td colspan="2">KIERUNKI DZIAŁAŃ</td></tr><tr><td>1.1 Aktywizacja społeczna</td><td>2.1 Modernizacja i adaptacja budynków na rzecz ożywienia społecznego</td></tr><tr><td>1.2 Aktywizacja zawodowa</td><td></td></tr><tr><td>1.3 Integracja i budowanie więzi społecznych</td><td>2.2 Modernizacja i adaptacja przestrzeni publicznych na rzecz ożywienia społecznego</td></tr><tr><td>1.4 Włączenie</td><td></td></tr></table>	CEL NADRZĘDNY		Budowanie spójności społecznej obszaru rewitalizacji poprzez działania na rzecz aktywizacji i integracji społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji przy wykorzystaniu opowie niej infrastruktury		CELE SZCZEGÓŁOWE		1. Aktywizacja społeczno-zawodowa mieszkańców obszaru rewitalizacji	Poprawa jakości jak i dostępności do infrastruktury społecznej	KIERUNKI DZIAŁAŃ		1.1 Aktywizacja społeczna	2.1 Modernizacja i adaptacja budynków na rzecz ożywienia społecznego	1.2 Aktywizacja zawodowa		1.3 Integracja i budowanie więzi społecznych	2.2 Modernizacja i adaptacja przestrzeni publicznych na rzecz ożywienia społecznego	1.4 Włączenie								
CEL NADRZĘDNY																												
Budowanie spójności społecznej obszaru rewitalizacji poprzez działania na rzecz aktywizacji i integracji społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji przy wykorzystaniu opowie niej infrastruktury																												
CELE SZCZEGÓŁOWE																												
1. Aktywizacja społeczno-zawodowa mieszkańców obszaru rewitalizacji	Poprawa jakości jak i dostępności do infrastruktury społecznej																											
KIERUNKI DZIAŁAŃ																												
1.1 Aktywizacja społeczna	2.1 Modernizacja i adaptacja budynków na rzecz ożywienia społecznego																											
1.2 Aktywizacja zawodowa																												
1.3 Integracja i budowanie więzi społecznych	2.2 Modernizacja i adaptacja przestrzeni publicznych na rzecz ożywienia społecznego																											
1.4 Włączenie																												

			<table><tr><td>społeczne osób zagrożonych wykluczeniem</td><td></td></tr></table>	społeczne osób zagrożonych wykluczeniem																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
społeczne osób zagrożonych wykluczeniem																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

			teren gminy jest dość obszerny, nieograniczony w małej przestrzeni jak np. małe gminy miejskie i przez to ma się gdzie rozwijać zabudowa. Jest bardzo dużo przestrzeni, którą można przeznaczyć pod zabudowy mieszkaniowe, deweloperskie. Gmina nie cierpi na deficyt takich przestrzeni, toteż nie znajdujemy zrozumienia dla faktu, że ktoś planuje taką zabudowę w tym szczególnym miejscu, którego dotyczy przedmiotowy plan. Zdjęcie kościoła św. Andrzeja „w wąskim” kadrze jest przedrukowywane we wszystkich materiałach promocyjnych gminy. W wąskim kadrze dlatego, że szersze spojrzenie na ten teren, raczej nie ukaże widoku z którego gmina mogłaby być dumna i zachęciła do siebie. Mamy okazję to zmienić, ale inwestycja deweloperska ze sklepami na parterze i dziesiątkami samochodów parkujących jeden na drugim z pewnością nie będzie dobrym krokiem ku temu. Jako Stowarzyszenie „Przyjazne Komorniki” składamy uwagę do projektu MPZP aby na terenie oznaczonym symbolem MWU zakazać możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej a przeznaczyć go na stworzenie reprezentacyjnej przestrzeni (ryнку) jako swoistego centrum wsi gdzie mieszkańcy mogliby się spotykać, spędzać razem czas, skorzystać z oferty gastronomicznej, usługowej, kulturalnej i rekreacyjnej.						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

