

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ...../.../2025  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 20 października 2025 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

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

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

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

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

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

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

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

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

„*Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, które występują w danej sprawie*”. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego władztwa planistycznego Rada Gminy uprawniona jest do określenia przeznaczenia terenów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych

i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych lub wolnych od zabudowy. Zgodnie z wyrokiem NSA z 25 maja 2006 r. sygn. II OSK 1422/2005: „*Warunkiem uznania legitymacji skarżącej nie mógł być sam fakt posiadania przez nią interesu prawnego czy bezpośrednie zaangażowanie w sprawie tego interesu, ale niebudzące wątpliwości naruszenie jej interesu prawnego*”.

2) Projekt planu nie narusza zasady równości wobec prawa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|    |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                                                                                                                      |   |   |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                                                                                                                      |   |   |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | zaznaczyć, że część wskazanych terenów stanowią grunty prywatne, a ich nadmierne ograniczenie w zakresie przeznaczenia mogłoby naruszać prawo własności, co w konsekwencji może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo do korzystania z własności w sposób nieproporcjonalny, wbrew zasadzie ochrony prawa własności. |
| 8. | 04.03.2025 | 2964.25.BP | <p><b>Uwaga dotycząca utrzymania istniejącego zagospodarowania przestrzeni w okolicy ul. Ignacego Kaczmarka, Ks. Malinowskiego oraz Sienkiewicza lub zmiany zagospodarowania na tereny rekreacyjno-sportowe z usunięciem przejścia do tych terenów przez prywatną działkę.</b></p> <p><i>„Wnoszę, by miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Komorniki w obrębie ulic Ignacego D. Kaczmarka, Ks. Malinowskiego oraz Sienkiewicza ujmował wyłącznie teren rolny lub miał charakter rekreacyjno-sportowy. Nie wyrażam zgody na zajęcie prywatnej działki.”</i></p> | Obszar planu | <p>Podział funkcjonalny ustalony w planie, tereny: MN, MN/U, MW/U, U, Us, Ue, ZP/US, ZP, ZO/WS, KDZ, KDD, KD-P, KDW, KOP, KDx, E</p> | - | X |  |  | <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Projekt planu nie ustala przeznaczenia na cele zabudowy przemysłowej. Projekt planu zakłada zabudowę, zachowując równowagę między przestrzenią mieszkalną a terenami zielonymi, czy innymi przestrzeniami publicznymi. Przestrzeń rekreacyjna została stworzona w postaci terenów zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US, zieleni urządzonej ZP oraz terenów zieleni otwartej wód śródlądowych ZO/WS.</p> <p>Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. W dokumencie tym obszar objęty planem został określony jako teren osiedleńczy mieszany, zieleń krajobrazowa wzdłuż rzeki Wirynki oraz przestrzeń przeznaczona pod drogi. W związku z tym jego przeznaczenie na cele nierolnicze stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium.</p> <p>Zapisy planu zostały opracowane na podstawie wcześniej przedstawionej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, zgodnie z którą określono funkcje terenów w danym obszarze. Wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie zabudowy oraz terenów zielonych mogłoby zakłócić istniejący porządek przestrzenny i spójność koncepcji, którą przyjęto przy opracowywaniu projektu planu. Należy również zaznaczyć, że część wskazanych terenów stanowią grunty prywatne, a ich nadmierne ograniczenie w zakresie przeznaczenia mogłoby naruszać prawo własności, co w konsekwencji może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo do korzystania z własności w sposób nieproporcjonalny, wbrew zasadzie ochrony prawa własności.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## II WYŁOŻENIE

|    |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |           |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|---|---|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. | 26.08.2025 | 4328.25.epuap | <p><b>Uwaga dotycząca parametrów zabudowy na terenie 10MN</b></p> <p><i>„Skladam wniosek o zmianę parametrów zabudowy w obszarze 10 MN. Udział powierzchni zabudowy zaproponowany w projekcie planu - 25% - jest bardzo restrykcyjny, jeżeli odniesie się go do istniejącej już zabudowy. W wielu wypadkach jest to co najmniej 30 %. Jestem właścicielem dwóch działek na wspomnianym obszarze.</i></p> | Działki nr ewid. 33/35, 33/36 | Teren 8MN | - | X |  | <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 25% został przyjęty w sposób świadomy i wynika z konieczności zachowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalnych i estetycznych obszaru objętego planem. Parametr ten sprzyja zachowaniu równowagi między powierzchnią biologicznie czynną a zabudową, co jest istotne dla jakości środowiska i mikroklimatu.</p> <p>Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które</p> |
|----|------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|---|---|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

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

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

|     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |       |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|---|---|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            |            | związany z nieuniknionym wzrostem ruch na naszej ulicy.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |       |   |   |  | z 2021 r. poz. 2404), w tym § 4 pkt 11 lit. b, który nakazuje w planach miejscowych określenie obsługi komunikacyjnej.<br>Podkreślić należy, że droga 4KDW w obecnym stanie nie posiada zakończenia w formie placu do zawracania, co w sytuacjach awaryjnych (np. dojazdu pojazdów ratowniczych) stanowi istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników oraz okolicznych mieszkańców.<br>Droga 4KDW jest drogą wewnętrzną o ograniczonej funkcji komunikacyjnej. Wskazanie jej w planie nie zmienia jej statusu własnościowego ani nie powoduje natychmiastowego zwiększenia natężenia ruchu. Wręcz przeciwnie – poszerzenie do szerokości 8 m i wyznaczenie połączenia z drogą 5KDW poprawia bezpieczeństwo i komfort użytkowników.<br>Brak wskazania drogi 4KDW uniemożliwiłby prawidłowe wyznaczenie linii zabudowy dla części terenu 8MN, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do nieuporządkowanego zagospodarowania i kolizji funkcjonalnych, w tym zbliżenia się zabudowy do działki nr ewid. 35/3.<br>Utrzymanie w planie przebiegu drogi 4KDW jest konieczne dla zachowania ładu przestrzennego, zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., zapewnienia bezpieczeństwa oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem. |
| 14. | 27.08.2025 | 9960.25.BP | <p><b>Uwaga dotycząca przeznaczenia terenu pod tereny zieleni otwartej (ZO) i wód śródlądowych (WS).</b></p> <p><i>„Wnoszę sprzeciw wobec przeznaczenia ok 3 ha mojej nieruchomości w projekcie planu pod tereny zieleni otwartej (ZO) i wód śródlądowych (WS)</i></p> <p><i>Uzasadnienie</i></p> <p><i>1. Naruszenie prawa własności w stopniu nieproporcjonalnym</i></p> <p><i>Projekt planu w sposób rażący ogranicza moje prawo własności, gwarantowane art. 21 i art. 64 Konstytucji RP. Prawo to podlega ochronie. a ingerencja organów władzy publicznej może następować jedynie z poszanowaniem zasady proporcjonalności (art 31 ust 3 Konstytucji RP).</i></p> <p><i>W niniejszym przypadku przeznaczenie całych 3 ha pod ZO/WS całkowicie eliminuje</i></p> | Działka nr ewid. 43 | ZO/WS | - | X |  | <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Uwaga wskazuje na ok. 3 ha gruntu, natomiast projekt planu obejmuje ok. 1,5 ha nieruchomości z przeznaczeniem na zieleni otwartej lub wód śródlądowych ZO/WS. Skala objęcia funkcją ekologiczną jest zatem znacznie mniejsza niż podniesiono w sprzeciwie, co oznacza, że ingerencja w prawo własności została ograniczona do niezbędnego minimum.</p> <p>Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, wskazany teren znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– na obszarach o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (p = 10%, raz na 10 lat),</li> <li>– na obszarach o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (p = 1%, raz na 100 lat),</li> <li>– częściowo także na obszarach o niskim prawdopodobieństwie powodzi (p = 0,2%, raz na 500 lat).</li> </ul> <p>Zgodnie z art. 166 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 1566) oraz art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma obowiązek uwzględniać zagrożenia powodziowe w dokumentach planistycznych, chroniąc</p>                                                                                                                |

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

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

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

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

|     |                                     |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |              |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                     |             | <p>lokowane przez biskupa poznańskiego Jana II Herbicza w 1290 roku, a dokładniej w 1297 roku.</p> <p>F) Budowa bloków (mieszkalnictwo wielorodzinne do 3 ptr zaburza dotychczasową strukturę wsi), a potencjalnych nowych mieszkańców naraża na bliskość słupów wysokiego napięcia, hałas autostrady, silne oświetlenie z hal sąsiadujących.</p> <p>PS. Budowa rynku jest dobrym pomysłem, ale nie w tej części wsi.”</p>                                                                                       |              |              |  |  |  | <p>funkcjonalne do tradycyjnego układu wiejskiego, co sprzyja zachowaniu tożsamości miejscowości.</p> <p>– Nazwa i dziedzictwo historyczne Komornik pozostają integralną częścią założeń planu – planowane plac w formie rynku oraz miejsce na terenie 2U dla targowiska ma służyć kultywowaniu lokalnej tradycji i historii.</p> <p>Brak jest podstaw do stwierdzenia, że planowane zagospodarowanie spowoduje trwałą utratę wartości istniejących nieruchomości. Przeciwnie – doświadczenia innych gmin pokazują, że powstanie centrum usługowego, rynku i infrastruktury rekreacyjnej w pobliżu terenów mieszkaniowych podnosi atrakcyjność i wartość okolicznych działek, zapewniając dostęp do usług w odległości pieszej. Przewidziane w planie szerokie tereny zieleni urządzonej oraz usługi publiczne rekompensują zwiększony ruch budowlany w fazie realizacji inwestycji.</p> <p>Dzięki zachowaniu funkcji rekreacyjnych i terenów zielonych planem wprowadza się ich systemowe rozmieszczenie oraz przestrzenie publiczne (m.in. rynek i zieleni urządzonej), co zapewnia mieszkańcom dostęp do rekreacji, w tym dzieciom, stwarzając im bezpieczne przestrzenie.</p> <p>Wprowadzenie nowej zabudowy w sposób uporządkowany, zamiast pozostawienia terenów w stanie nieuregulowanym planistycznie, zabezpiecza przed chaotycznymi inwestycjami punktowymi w przyszłości, które mogłyby ograniczyć powierzchnię zieleni w sposób niekontrolowany.</p> |
| 17. | 29.08.2025<br>nadano:<br>26.08.2025 | 10100.25.BP | <p><b>Uwaga dotycząca zmniejszenia proponowanych terenów zabudowanych i zwiększenia terenów rekreacyjnych.</b></p> <p>”Wnoszę wniosek o uwzględnienie kilku poprawek w akcie planowania przestrzennego, przy ul. Ks. Malinowskiego i Kaczmarka. W mojej opinii w terenie już i tak dosyć mocno zabudowanym następne budynki są zbędne, powinno się zwiększyć przestrzeń rekreacyjno-odpoczynkową przy tym uwzględniając komfort mieszkańców aby nie zakłócał mira domowego oraz utrzymać obecne ceny domów.”</p> | Obszar planu | Obszar planu |  |  |  | <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Plan zapewnia możliwie największy udział terenów zielonych i rekreacyjnych w strukturze przestrzennej obszaru, a równocześnie umożliwia rozwój zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Przy wyznaczaniu zasad zagospodarowania wyważano interes publiczny i prywatny (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</p> <p>W ramach ustaleń planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyznaczono tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US o pow. ok. 0,36 ha,</li> <li>– tereny zieleni urządzonej ZP (np. 2ZP) o pow. ok. 0,47 ha,</li> <li>– tereny zieleni urządzonej lub wód śródlądowych (ZO/WS) o pow. ok. 4 ha.</li> </ul> <p>Łącznie stanowią one istotny system zieleni, jednocześnie pełniąc funkcję buforów między zabudową.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

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