



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia czwartek, 14 grudnia 2023 r.

Poz. 11973

UCHWAŁA NR LXXX/695/2023 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. oraz uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć to budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) **nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego względem tylnej granicy działki;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej frontowej ściany nowego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej, porządkowej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o różnicowanej wysokości, w tym zieleni wysokiej (co najmniej 5 m), w tym zimozielonej, kształtowane jako pasy.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U**;
- 4) teren zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;

- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS/ZP** i **2WS/ZP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW** i **2KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy: obowiązującymi liniami zabudowy, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi tylnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat w głębi działki budowlanej z pominięciem nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy, która obowiązuje wyłącznie dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - c) rozbudowę istniejących budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki lub wysuniętych przed obowiązujące linie zabudowy,
 - d) zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - e) zachowanie lub przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,
 - f) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - g) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, przy czym dla nadbudowy budynków parterowych nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - h) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m od strony dróg publicznych,
 - i) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m² każdy, w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na działce budowlanej,
 - j) lokalizację urządzeń reklamowych w wiatkach przystankowych,
 - k) lokalizację tablic informacyjnych,
 - l) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. i oraz j,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - e) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - f) wiat, instalacji fotowoltaicznych przed obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie:
 - a) stolarni,
 - b) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - c) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - g) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - h) usług składowania odpadów,
 - i) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - j) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - k) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
 - l) krematoriów;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **U₀** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenach: **1U, 2U, 3U i 4U**:
 - obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

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

- 1) nakaz zachowania budynku plebanii, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 2344/A oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznych brył budynków oraz kształtu dachów,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu elewacji oraz kształtu stolarki okiennej,
 - c) zakaz zastosowania materiałów ahistorycznych, takich jak: blachy dachówko podobnej, papy lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie na terenie wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uzgodnienia prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich prowadzonych przy budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków z konserwatorem zabytków;
- 5) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach terenu ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **2WS/ZP, KD-G, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m dla budynków o dachach stromych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub dachach jednospadowych i wiat;
- 5) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym na terenie **1MN** ustala się dachy dwuspadowe z kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy przy czym na terenie **2MN** dopuszcza się również dachy płaskie,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,

- c) wiat - do 25°;
- 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
- a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku nie większą niż 15 m;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,75;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 10;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogę wewnętrzną;
- 15) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 19.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) lokalizację budynków, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 w zabudowie wolno stojącej, przy czym na terenie **2MN/U** dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, wyłącznie w przypadku gdy budynek będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku na sąsiedniej działce, istniejącego w momencie wejścia w życie planu, na odcinku nie większym niż długość ściany budynku na sąsiedniej działce;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 100 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 60 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 60 m² na działce budowlanej;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m dla budynków o dachach stromych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub dachach jednospadowych i wiat;

- 7) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 8) geometrię dachów z uwzględnieniem pkt. 10:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° przy czym na terenach: **1MN/U, 2MN/U i 3MN/U** dopuszcza się również dachy płaskie;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - c) wiat - do 25°;
- 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 10) lokalizację zabudowy o wysokich walorach architektonicznych w wyznaczonej na rysunku planu strefie o specjalnych warunkach zabudowy, w tym w szczególności:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy parterowej,
 - b) realizację wyłącznie dachów płaskich;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie o innym przeznaczeniu, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 15) szerokość elewacji frontowej budynku nie większą niż 15 m;
- 16) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 12;
- 17) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U** z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 18) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m² na terenie **4MN/U** z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 19) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogę wewnętrzną;
- 20) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 19.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży:
 - a) 1000 m² na terenach **1U i 2U**,
 - b) 400 m² na terenach **3U i 4U**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość:
- a) budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiaty – nie więcej niż 6 m;
- 5) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 6) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
- a) w przypadku dachu stromego pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów,
 - b) dopuszczalna kolorystyka elewacji realizowana na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
- a) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1U**, **3U** i **4U**,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
- a) 10% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**,
 - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **3U** i **4U**;
- 9) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie o innym przeznaczeniu, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
- a) od 0 do 1,05 na terenach: **1U**, **3U** i **4U**,
 - b) od 0 do 1,2 na terenie **2U**;
- 11) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 8;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 14) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 19.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk** ustala się:

- 1) zachowanie budynku plebanii, wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków związanych z funkcją sakralną, tj. domu parafialnego, kaplicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,

- c) dojść i dojazdów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość:
- a) budynków związanych z funkcją sakralną nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną ceglasto-czerwoną;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż: 40% działki budowlanej;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;
- 9) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 19.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty oraz związanych z nimi urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) dojazdów i dojść,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) wysokość budynków - nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy płaskie;
- 5) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;
- 11) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 19.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1WS/ZP** i **2WS/ZP** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych;
- 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;

- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,
 - b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,
 - c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów małej architektury i pomników;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-G**, **KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D** ustala się:

- 1) klasę główną drogi dla terenu **KD-G**;
- 2) klasę zbiorczą drogi dla terenu **KD-Z**;
- 3) klasę dojazdową drogi dla terenów: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D**;
- 4) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 5) lokalizację miejsc postojowych na terenie **4KD-D**;
- 6) nakaz realizacji nasadzeń drzew w miejscu, wskazanej na rysunku planu, orientacyjnej lokalizacji szpaleru drzew;
- 7) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy transportu zbiorowego.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wskazuje się granice:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 2) ustala się:
 - a) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
 - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzeń budowlanych na terenie **Uo**,
 - urządzeń budowlanych na terenach: **1MN**, **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**,
 - c) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

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

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe.

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

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań drogowych, ciągłości powiązań funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c, d, e i f,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług biurowych,
 - d) 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
 - e) 4 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każdy pokój hotelowy;
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
- 4) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **U**, **Uo** i **Uk**;
- 5) zapewnienie minimum 3 miejsc postojowych dla rowerów w przypadku lokalizacji usług na terenach **MN/U** i **MN**;
- 6) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami dostawczymi, zapewnienie na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, miejsc przeładunku i postoju w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,

- c) wysokość nie większą niż 4 m,
 - d) dowolną geometrię dachu,
 - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. h, lit. i, lit. j oraz pkt. 3 lit. a i lit. b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

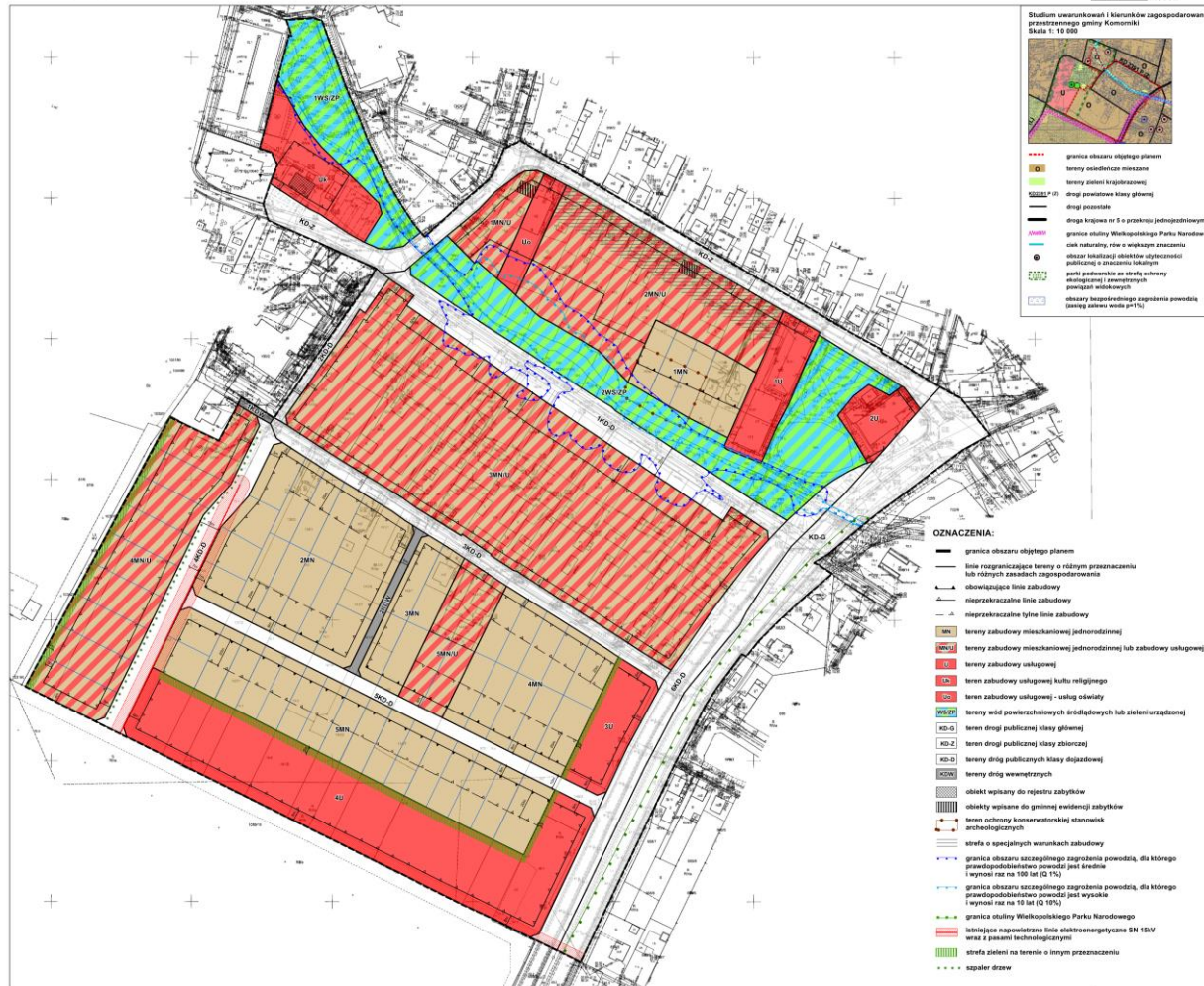
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej

Załącznik nr 1 do uchwały Nr LXXX/695/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 roku
Dz. Urz. Wlkp. poz. z dnia 2023 roku

SKALA 1: 1 000



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXX/695/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 23 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej

Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 czerwca 2023 r. do dnia 3 lipca 2023 r. oraz od 30 sierpnia 2023 r. do 28 września 2023 r., uwagi przyjmowano do 18 lipca 2023 r. oraz do 5 października 2023 r.

W ustawowym terminie wpłynęły 16 uwag, z których: 12 zostało nieuwzględnionych, 2 zostały w całości uwzględnione, 2 częściowo nieuwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

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

Szczegółowe rozpatrzenie uwag przez Radę Gminy Komorniki zawiera poniższa tabela:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.07.2023	aa	<p>Wnoszę uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej również „mpzp”).</p> <p>Postanowienia wydanego w sprawie mpzp zawierają szereg naruszeń, zarówno prawa materialnego, jak i procesowego, w konsekwencji za zasadne należy uznać postawienie poniższych zarzutów:</p> <p>1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 7 art. 77 § 1, art. 80 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm. dalej również „k.p.a.”), poprzez zgromadzenie materiału dowodowego i jego zbadanie w sposób wybiórczy, pod założoną z góry tezę i zaniechanie kroków niezbędnych do</p>	obszar planu miejscowego	<p>teren 4KD-D - teren drogi publicznej klasy dojazdowej</p> <p>teren 3KD-D - teren drogi publicznej klasy dojazdowej,</p> <p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-5MN,</p> <p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej 1MN/U-6MN/U,</p> <p>dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m od strony dróg publicznych,</p> <p>powierzchnia nowo wydzielanej działki</p>		częściowo nieuwzględniona		częściowo nieuwzględniona	1), 2), 3), 4), 5) Na skutek uwzględnienia uwagi droga dojazdowa o symbolu 4KD-D zostanie przeprojektowana w taki sposób, że jej nowy przebieg nie będzie naruszał działki 970/1, obręb Komorniki. Droga zostanie wytyczona wyłącznie na terenie działek nr 970/2 oraz 136. Nowa droga będzie nadal uruchamiać nowe tereny inwestycyjne, jednakże nie będzie naruszać istniejącego zagospodarowania działki nr 970/1. Niemniej jednak, droga 4KD-D nie zostanie zawężona do 12 metrów, ani nie zostanie zaprojektowana po 6 metrów na każdej z działek (działki 136 i

			<p>dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego w zakresie zmiany szerokości drogi znajdującej się na ulicy Słonecznej oraz umieszczenia w mpzp dodatkowych miejsc parkingowych,</p> <p>2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy, poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu w mpzp wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,</p> <p>3) naruszenie prawa materialnego tj. art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy, poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu w mpzp walorów ekonomicznych przestrzeni,</p> <p>4) naruszenie prawa materialnego tj. art. 1 ust. 2 pkt. 9 w zw. z art. 1 ust. 3 Ustawy, poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu w mpzp potrzeb interesu publicznego.</p> <p>W związku z przedstawionymi powyżej zarzutami, wnoszę o uwzględnienie uwag przedstawionych w treści niniejszego pisma i ujęcie ich w mpzp, poprzez wprowadzenie niezbędnych</p>	<p>budowlanej nie mniejszą niż 1200 m² na terenie 5MN/U z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości,</p>					<p>970/1). Wytyczenie drogi publicznej w większej części na działce 970/2 niż na działce 136 wynika z ich geometrii, a także proporcji terenów inwestycyjnych do terenów dróg na poszczególnych działkach. Docelowa głębokość działki na terenie działki 970/2 jest znacznie większa niż na terenie 136. W obrębie działki nr 136, projekt planu zakłada również poszerzenie ulicy Słonecznej oraz wydzielenie nowej drogi publicznej 5KD-D.</p> <p>Poprowadzenie drogi 4KD-D 6 metrów w głąb działki nr 136 nie byłoby również racjonalne z punktu widzenia konieczności skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN na całej długości nowoprojektowanej ulicy.</p> <p>Ustalenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie 4KD-D i</p>
--	--	--	---	---	--	--	--	--	---

		<p>zmian. Jednocześnie, działając w oparciu o dyspozycję art. 19 ust. 1 Ustawy, wnoszę o powtórzenie czynności przewidzianych w art. 17 Ustawy w zakresie niezbędnym do dokonania wnioskowanych zmian. Uzasadnienie I.Stan faktyczny W dniu 25.05.2023 r. Wójt Gminy Komorniki wydał obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Pocztovej i Słonecznej. Z treści wskazanego obwieszczenia wynika możliwość zgłaszania uwag do mpzp do Wójta Gminy Komorniki na piśmie na adres: Urząd Gminy Komorniki, ul. Stawna 1, 62-052 Komorniki, lub w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej poprzez pocztę elektroniczną na adres: procedura_mpzp@komorniki.pl lub za pomocą platformy ePUAP, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy oraz adresu zamieszkania lub siedziby, w nieprzekraczalnym terminie do dnia</p>							<p>15 metrowa szerokość drogi wynika z uwzględnienia notatki ze spotkania online Radnych Komisji Polityki Przestrzennej oraz Wydziału Planowania Przestrzennego w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej. Miejsca postojowe na terenie 4KD-D będą mieć charakter ogólnodostępny, natomiast § 20 pkt. 2 dodatkowo ustala obowiązek zapewnienia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja. W związku z powyższym, miejsca postojowe na terenie dróg publicznych nie będą się wliczać do</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>18.07.2023 r.</p> <p>W tym miejscu należy wskazać, że posiadam interes prawny w zgłoszeniu uwag do mpzp w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy, z uwagi na fakt, że przysługuje mi prawo własności nieruchomości położonej w Komornikach przy ulicy (62-052 Komorniki), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: której teren jest objęty obszarem oddziaływania mpzp. Wydany w sprawie mpzp z uwagi na liczne naruszenia przepisów Ustawy jest nieprawidłowy i nie może się ostać, o czym szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia.</p> <p>II. Uwagi</p> <p>W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustalenia przewidziane w mpzp zakładają przeprowadzenie drogi dojazdowej o szerokości 15 metrów wraz z miejscami postojowymi, które mają przebiegać przez teren działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 970/1 oraz 970/2. Przedstawione rozwiązanie w sposób istotny narusza</p>							<p>wymaganej liczby miejsc postojowych podczas realizacji określonego rodzaju zabudowy.</p> <p>Na skutek przeprojektowania przebiegu drogi publicznej 4KD-D częściowej zmianie ulegnie nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 5MN/U.</p> <p>6) Zgodnie z art. 3 pkt. 2a ustawy Prawo budowlane budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym, wprowadzenie do projektu planu miejscowego zakazu budowania domów jednorodzinnych dwulokalowych byłoby sprzeczne z definicją budynku</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>powszechnie obowiązujące zasady związane z ładem i zagospodarowaniem przestrzennym, w tym również negatywnie wpływa na sposób korzystania z drogi przez wszystkich właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie planowanej inwestycji. W szczególności należy zauważyć, że wyjazd w kierunku Poznania z działek objętych zakresem mpzp będzie przebiegał wyłącznie ulicą Pocztową, co z pewnością doprowadzi do regularnego powstawania paraliżu komunikacyjnego na wskazanym obszarze (w szczególności w godzinach porannych i popołudniowych). W konsekwencji za zasadne należy uznać wprowadzenie zmian w mpzp polegających na zawężeniu drogi dojazdowej do szerokości 12 metrów i przeprowadzeniu jej przez część działki ewidencyjnej numer 970/2 oraz znajdującej się naprzeciwko działki ewidencyjnej numer 136. Wprowadzenie opisanej zmiany może zostać dokonane w sposób zdecydowanie mniej</p>							<p>mieszkalnego jednorodzinnego, zawartą w przepisach prawa. Na terenie planu miejscowego nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dlatego też w świetle zapisów projektu uchwały nie będą mogły tu powstać budynki o większej liczbie lokali mieszkalnych niż 2. 7)Zapis dotyczący dopuszczenia lokalizacji ogrodzeń wyłącznych ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m od strony dróg publicznych wynika z dbałości o estetykę przestrzeni publicznych i jest stosowany w ustaleniach innych miejscowych planów na terenie gminie Komorniki. Ponadto, wymagane w planie ogrodzenie ażurowe może zostać uzupełnione/zastąpione żywopłotem lub porośnięte np. winobluszczem. 8)Minimalna</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

		<p>uciążliwy, poprzez wytyczenie wskazanej drogi na obszarach przedmiotowych działek w zakresie wynoszącym po 6 metrów na terenie każdej z nich.</p> <p>Nadto wskazane rozwiązanie zapewni bezpieczny i swobodny wjazd na ulicę Spokojną.</p> <p>Prawidłowość zaproponowanego powyżej rozwiązania potwierdzają również zasady współżycia społecznego, ponieważ rozwiązania przewidziane w mpzp bezsprzecznie służą zaspokojeniu interesu prawnego właściciela działki ewidencyjnej numer 136, zatem zasadne byłoby przeznaczenie części wskazanej działki na przeprowadzenie drogi dojazdowej. Trafność przedstawionej zmiany potwierdzają również okoliczności faktyczne sprawy, tj. warunki gruntowe oraz wielkość działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 136, które w sposób niepowodujący żadnych niedogodności oraz uciążliwości dla właściciela przedmiotowej działki umożliwiają przeprowadzenie drogi dojazdowej. Ponadto, należy wskazać, że do</p>							<p>powierzchnia działki budowlanej na terenie 5MN/U w wielkości 1200m² jest optymalna w zakresie intensywności zabudowy. Z uwagi na problemy gminy Komorniki związane z dynamicznym przyrostem mieszkańców, zasadne jest ograniczanie nadmiernej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. Teren 5MN/U jest w większości niezainwestowany, a tereny niezainwestowane mają jednego właściciela. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o minimalnej powierzchni 1200 m². Z uwagi na definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zawartą w ustawie Prawo budowlane</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 970/2 istnieje już dojazd o szerokości wynoszącej 6 metrów, a znajdująca się naprzeciwko działka nr 136 jest obecnie niezabudowana, zatem nie ma żadnych przeciwwskazań, aby przeprowadzić zaplanowaną drogę dojazdową poprzez teren wskazanych działek. Przedstawione w mpzp rozwiązanie w sposób negatywny wpływa również na politykę finansową gminy Komorniki z uwagi na fakt, że na gruncie działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 970/1 przebiegają media tj. woda, kanalizacja oraz prąd, prowadzące do budynków zlokalizowanych na terenie przedmiotowej działki. Zatem po wprowadzeniu mpzp wskazane przyłącza będą przebiegały przez drogę publiczną, co spowoduje powstanie dodatkowych kosztów związanych z przebudową mediów po stronie gminy Komorniki. Marginalnie należy podkreślić, iż z nieoficjalnych informacji powziętych na terenie gminy Komorniki wynika,</p>							<p>oraz praktyki bardzo powszechnie stosowane w powiecie poznańskim, oznacza to de facto możliwość lokalizacji budynków dwulokalowych, w których jedna rodzina będzie miała do dyspozycji działkę o powierzchni 600 m². Minimalna powierzchnia działki na terenie 5MN/U wynika również z uwzględnienia notatki ze spotkania online Radnych Komisji Polityki Przestrzennej oraz Wydziału Planowania Przestrzennego w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>ze właściciel na działce oznaczonej numerem 136 planuje na terenie przedmiotowej działki postawić w celach inwestycyjnych wielolokalową nieruchomość, co tym bardziej uzasadnia jego interes prawny we wprowadzeniu mpzp w zaproponowanym w obwieszczeniu kształcie. Nadto zaproponowane rozwiązania spowodują znaczne zwiększenie wartości przedmiotowej nieruchomości oraz jednocześnie obniżenie wartości innych nieruchomości objętych obszarem oddziaływania mpzp oraz spowodują powstanie utrudnień w bieżącym funkcjonowaniu dla właścicieli nieruchomości. Kolejną zmianą, której wprowadzenie należy uznać za konieczne jest wykreślenie przewidzianych w mpzp miejsc parkingowych. Trudno doszukać się zasadności zaproponowanego rozwiązania, w szczególności mając na uwadze znaczną wielkość nieruchomości ujętych w planie, które bezproblemowo umożliwią</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>ich właścicielom parkowanie na ich terenie. Wskazana okoliczność również uzasadnia przypuszczenie planowanych inwestycji budowlanych na terenie działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 136 i wynikająca z niej konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w celu zapewnienia zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami. Zmianę w mpzp, którą w analizowanym stanie faktycznym należy uznać za zasadną stanowi również przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wskazać w tym miejscu należy, iż obecnie od wytyczonej drogi 4KD-D trzeba zachować odległość 8 metrów, natomiast po wpisaniu drogi na działkach oznaczonych ewidencyjnie numerami: 970/2 oraz 136 nieprzekraczalna linia zabudowy może przebiegać 12 metrów od granicy linii napięcia i granicy wskazanych działek. Ponadto należy wskazać, iż w celu zabezpieczenia interesów właścicieli nieruchomości objętych zakresem mpzp za zasadne</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>należy uznać również wprowadzenie następujących zmian w mpzp:</p> <p>1) dodanie w § 3 ust. 1 mpzp dodatkowego zapisu, przewidującego brak możliwości budowania domów jednorodzinnych dwulokalowych i wielolokalowych (głównie na obszarze 2MN i 5MN),</p> <p>2) zmianę zapisu przewidzianego w §4 ust. 2 mpzp, poprzez wykreślenie obowiązku posiadania ogrodzeń wyłącznie ażurowych,</p> <p>3) zmianę zapisu przewidzianego w §9 ust. 12 mpzp, poprzez zmianę minimalnej wielkości działki na 800 metrów.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wskazuję, że wprowadzenie w/w zmian do mpzp jest w pełni zasadne oraz konieczne, co potwierdza szeroka argumentacja przedstawiona w niniejszym piśmie. w celu uszczegółowienia przedstawionych powyżej twierdzeń oraz uniknięcia wątpliwości, poniżej przedstawiam zestawienie zgłoszonych uwag, zawierających zmiany, o których wprowadzenie wnoszę, tj.:</p> <p>1) <u>zawężenie drogi</u></p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p><u>dojazdowej do szerokości 12 metrów i przeprowadzeniu jej przez część działki ewidencyjnej numer 970/2 oraz znajdującej się naprzeciwko działki ewidencyjnej numer 136 (po 6 metrów na terenie każdej z nich).</u></p> <p>2)<u>wykreślenie drogi dojazdowej oznaczonej w mpzp jako 4KD-D z działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 970/1,</u></p> <p>3)<u>wytyczenie drogi 4KD-D wyłącznie na działkach oznaczonych ewidencyjnie numerami: 970/2 i 136,</u></p> <p>4)<u>wykreślenie przewidzianych w mpzp miejsc parkingowych,</u></p> <p>5)<u>przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy,</u></p> <p>6)<u>dodanie w §3 ust. 1 mpzp dodatkowego zapisu, przewidującego brak możliwości budowania domów jednorodzinnych dwulokalowych i wielolokalowych (głównie na obszarze 2MN i 5MN),</u></p> <p>7)<u>zmianę zapisu przewidzianego w §4 ust. 2 mpzp, poprzez wykreślenie obowiązku posiadania ogrodzeń wyłącznie ażurowych,</u></p> <p>8)<u>zmianę zapisu przewidzianego w §9 ust. 12 mpzp, poprzez zmianę</u></p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p><u>minimalnej wielkości</u> działki na 800 metrów.</p> <p>III.Naruszenie przepisów postępowania art. 7, art. 77 i art. 80 k.p.a.</p> <p>Należy podkreślić, iż organ dopuścił się naruszenia przepisów postępowania.</p> <p>Organ nie dopełnił obowiązków nałożonych na niego w przepisach regulujących postępowanie dowodowe. Art. 7 k.p.a. konstytuuje zasadę prawdy obiektywnej, do uzyskania której zobowiązane są dążyć organy administracji publicznej prowadząc każde postępowanie. Z zasady prawdy obiektywnej, określonej w art. 7 k.p.a. wynika między innymi obowiązek organu do określania z urzędu, jakie dowody są niezbędne do ustalenia stanu faktycznego sprawy, jakie fakty mają istotne znaczenie dla sprawy, czy wymagają one udowodnienia i jakie dowody dla udowodnienia tych faktów są potrzebne. Z kolei z art. 77 k.p.a. wynika, że postępowanie dowodowe oparte jest na zasadzie oficjalności, a organ obowiązany był podjąć szereg czynności procesowych mających na celu zebranie całego materiału</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>dowodowego, który następnie winien zostać przez organ w pełni oceniony (art. 80 k.p.a.). Przez materiał dowodowy należy rozumieć ogół dowodów, których zebranie jest konieczne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 3 czerwca 2009 roku, II SA/Sz 164/09: „Przepis art. 7 KPA pozostaje w związku z art. 77 §1 KPA nakazującym organowi w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowody. Funkcjonowanie zasady prawdy w postępowaniu administracyjnym zobowiązuje organ do szczególnej staranności w wyjaśnianiu wszystkich faktów istotnych dla sprawy. W szczególności organ jest zobowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy KPA (zob. wyrok NSA z dnia 26.05.1981 r. SA 810/81, ONSA 1981, Nr 1, poz. 45)”.</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>Zasady ogólne postępowania administracyjnego nie stanowią jedynie postulatów (por. chociażby Z. Janowicz, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz Toruń 1996, str. 54 w zakresie „Wszystkie zasady ogólne mają charakter norm prawnych, nie zaś wskazówek, zaleceń, itp.”), lecz wymagają każdorazowo odpowiedniego zastosowania w prowadzonym postępowaniu.</p> <p>Wielokrotnie wypowiadał się w tym zakresie również Naczelny Sąd Administracyjny, który chociażby w wyroku z dnia 25 stycznia 2007 roku, I OSK 1800/06, LEX 320931) akcentował, iż „Dyrektywa postępowania zamieszczona w art. 7 k.p.a. winna znaleźć właściwe odzwierciedlenie w postępowaniu organu administracji. Organ zobowiązany jest po zgromadzeniu pełnego materiału dowodowego w sprawie (w myśl art. 77 § 1 k.p.a.) uwzględnić oba aspekty: ogólny i konkretny sprawy i wyważyć, który z nich zasługuje w danym</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>wypadku na ochronę. Podkreślić należy, iż w art. 7 k.p.a. brak jest jakiegokolwiek, szczególnej podstawy do przedkładania względu społecznego nad indywidualnym. Z założenia są to dobra o równej wartości. Z tak pojmowanej zasady równowagi we współistnieniu dwojakiego rodzaju interesów wypływa konieczność wyraźnego, szczegółowego uzasadnienia w razie przyznania prymatu względom społecznym nad interesem indywidualnym. Oznacza to, że w razie wydania negatywnej dla strony decyzji opartej na uznaniu administracyjnym za udzieleniem ochrony interesowi społecznemu, muszą przemawiać istotne przesłanki, wykluczające przyznanie tej ochrony stronie postępowania". Podobne podejście prezentowane jest w doktrynie „Powołany przepis nie ustala hierarchii wskazanych interesów ani też nie określa zasad rozstrzygania konfliktów między nimi” (A. Matan (w:) G. Łaszczyca, C. Martysz, A. Matan, Kodeks Postępowania administracyjnego. Komentarz. Tom I.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Komentarz do art. 1-103, Kraków 2005, s. 132).</p> <p>Tymczasem organ I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe jednokierunkowo tj. w celu wykazania z góry założonej tezy, jednocześnie mając w aktach sprawy konkretny materiał dowodowy, oparł swoje rozstrzygnięcie na błędnym uznaniu, że ustalenia przewidziane w mpzp, tj. rozwiązania szczegółowo opisane w pkt. II powyżej nie będą naruszały powszechnie obowiązujących przepisów prawa.</p> <p>Podsumowując należy wskazać, iż organ nienależycie ocenił materiał dowodowy. Takie działanie organu spowodowały konieczność postanowienia zarzutu naruszenia art. 7, art. 77 i art. 80 k.p.a.</p> <p>IV Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy Zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Definicja ładu przestrzennego została przewidziana w art. 2 pkt. 1</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Ustawy, który stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o „ładzie przestrzennym” należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.</p> <p>Tymczasem założenia przewidziane w mpzp, zgodnie z argumentacją przedstawioną w pkt. II powyżej, nie tworzą harmonijnej całości oraz w żaden sposób nie uwzględniają uwarunkowań i wymagań społeczno-gospodarczych. Wynika to w szczególności z faktu, że mpzp narusza interesy wielu nieruchomości znajdujących się na obszarze jego oddziaływania oraz powoduje znaczne utrudnienia w bieżących korzystaniu z terenów nim objętych.</p> <p>V. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 6 Ustawy) Zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt. 6 Ustawy, w</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza walory ekonomiczne przestrzeni. Interpretacja tego przepisu może prowadzić do wniosku, że ustawodawca dąży do maksymalnego powiązania działań planistycznych z ekonomią, zarówno w zakresie podejmowania rozstrzygnięć planistycznych (przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych), jak i w zakresie skutków tych rozstrzygnięć. Co do podejmowanych rozstrzygnięć planistycznych oznaczałoby to, że rozstrzygnięcia odnośnie do przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego obszaru - stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów terenu poddanego ingerencji planistycznej. W konsekwencji oznacza to, że rozstrzygnięcia planistyczne nie są niezależne od</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>uwarunkowań i potencjału danego obszaru. Planowanie nie polega więc na swobodnym (w granicach obowiązujących przepisów) przeznaczaniu na określone cele poszczególnych terenów przez uprawnione organy. Dany obszar, ze względu na istniejące uwarunkowania (lokalizację, sposób skomunikowania, znajdujące się na nim zasoby itp.), jest „predestynowany” do określonego ekonomicznego wykorzystania (przynajmniej kierunkowo zidentyfikowanego). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, red. prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski, dr Krzysztof Jaroszyński, dr Krzysztof Kucharski, dr Anna Szmytt, Łukasz Złakowski</p> <p>Tymczasem założenia przewidziane w mpzp nie są ukierunkowane na optymalne wykorzystanie obszarów objętych jego zakresem, zgodnie z twierdzeniami przedstawionymi w pkt. II powyżej, a są jedynie ukierunkowane w celu realizacji interesu</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>prawnego i faktycznego wąskiej grupy mieszkańców, co można również pożytywać jako swobodne przeznaczenie na określone cele poszczególnych terenów przez uprawnione organy.</p> <p>VI. Naruszanie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 9 w zw. z art. 1 ust. 3 Ustawy</p> <p>Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 6 Ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza potrzeby interesu publicznego.</p> <p>Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 Ustawy, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.</p> <p>Wykładnia wskazanych powyżej przepisów prowadzi do wniosku, że ustalenia przewidziane w planach zagospodarowania przestrzennego winny opierać się na</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			poszanowaniu potrzeb interesu publicznego. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy trudno doszukać się realizacji takiego celu, z uwagi na fakt, że mpzp uwzględnia interesy wąskiej grupy osób, naruszając jednocześnie interesy pozostałych. Z uwagi na powyższe, wnoszę jak na wstępie.							
2.	17.07.2023	aa	Wnoszę uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej również „mpzp”). Postanowienia wydane w sprawie mpzp zawierają szereg naruszeń, zarówno prawa materialnego, jak i procesowego, w konsekwencji za zasadne należy uznać postawienie poniższych zarzutów: 1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 7 art. 77 § 1, art. 80 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm. dalej również „k.p.a.”), poprzez zgromadzenie materiału dowodowego i jego zbadanie w sposób wybiórczy, pod założoną z	obszar planu miejscowego	teren 4KD-D - teren drogi publicznej klasy dojazdowej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 5MN, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej 5MN/U,		częściowo nieuwzględniona		częściowo nieuwzględniona	Na skutek uwzględnienia uwagi droga dojazdowa o symbolu 4KD-D zostanie przeprojektowana w taki sposób, że jej nowy przebieg nie będzie naruszał działki 970/1, obręb Komorniki. Droga zostanie wytyczona wyłącznie na terenie działek nr 970/2 oraz 136. Nowa droga będzie nadal uruchamiać nowe tereny inwestycyjne, jednakże nie będzie naruszać istniejącego zagospodarowania działki nr 970/1. Niemniej jednak, droga 4KD-D nie zostanie zawężona do 12 metrów, ani nie zostanie zaprojektowana po 6 metrów na każdej z

			<p>góry tezę i zaniechanie kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego w zakresie zmiany szerokości drogi znajdującej się na ulicy Słonecznej oraz umieszczenia w mpzp dodatkowych miejsc parkingowych,</p> <p>2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy, poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu w mpzp wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,</p> <p>3) naruszenie prawa materialnego tj. art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy, poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu w mpzp walorów ekonomicznych przestrzeni,</p> <p>4) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 7, poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu w mpzp prawa własności właścicieli nieruchomości znajdujących się na obszarze oddziaływania mpzp,</p> <p>5) naruszenie prawa materialnego tj. art. 1 ust. 2 pkt. 9 w zw. z art. 1 ust. 3 Ustawy, poprzez jego</p>							<p>działek (działki 136 i 970/1). Wytyczenie drogi publicznej w większej części na działce 970/2 niż na działce 136 wynika z ich geometrii, a także proporcji terenów inwestycyjnych do terenów dróg na poszczególnych działkach. Docelowa głębokość działek na terenie działki 970/2 jest znacznie większa niż na terenie 136. W obrębie działki nr 136, projekt planu zakłada również poszerzenie ulicy Słonecznej oraz wydzielenie nowej drogi publicznej 5KD-D. Poprowadzenie drogi 4KD-D 6 metrów w głąb działki nr 136 nie byłoby również racjonalne z punktu widzenia konieczności skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN na całej długości nowoprojektowanej ulicy. Ustalenie lokalizacji miejsc postojowych</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>błędne zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu w mpzp potrzeb interesu publicznego.</p> <p>W związku z przedstawionymi powyżej zarzutami, wnoszę o uwzględnienie uwag przedstawionych w treści niniejszego pisma i ujęcie ich w mpzp, poprzez wprowadzenie niezbędnych zmian.</p> <p>Jednocześnie, działając w oparciu o dyspozycję art. 19 ust. 1 Ustawy, wnoszę o powtórzenie czynności przewidzianych w art. 17 Ustawy w zakresie niezbędnym do dokonania wnioskowanych zmian.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>I.Stan faktyczny</p> <p>W dniu 25.05.2023 r. Wójt Gminy Komorniki wydał obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Pocztovej i Słonecznej. Z treści wskazanego obwieszczenia wynika możliwość zgłaszania uwag do mpzp do Wójta Gminy Komorniki na piśmie na adres: Urząd Gminy Komorniki, ul. Stawna 1, 62-052 Komorniki, lub w formie elektronicznej, w</p>							<p>na terenie 4KD-D i 15 metrowa szerokość drogi wynika z uwzględnienia notatki ze spotkania online Radnych Komisji Polityki Przestrzennej oraz Wydziału Planowania Przestrzennego w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej. Miejsca postojowe na terenie 4KD-D będą mieć charakter ogólnodostępny, natomiast § 20 pkt. 2 dodatkowo ustala obowiązek zapewnienia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja. W związku z powyższym, miejsca postojowe na terenie dróg publicznych nie</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

		<p>tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej poprzez pocztę elektroniczną na adres: procedura_mmpz@komorniki.pl lub za pomocą platformy ePUAP, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy oraz adresu zamieszkania lub siedziby, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18.07.2023 r.</p> <p>W tym miejscu należy wskazać, że posiadam interes prawny w zgłoszeniu uwag do mpzp w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy, z uwagi na fakt, że przysługuje mi prawo własności nieruchomości położonej w Komornikach przy ulicy ... (62-052 Komorniki), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: ... której teren jest objęty obszarem oddziaływania mpzp.</p> <p>Wydany w sprawie mpzp z uwagi na liczne naruszenia przepisów Ustawy jest nieprawidłowy i nie może się ostać, o czym szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia.</p> <p>II. Uwagi</p> <p>W pierwszej kolejności</p>							<p>będą się wliczać do wymaganej liczby miejsc postojowych podczas realizacji określonego rodzaju zabudowy.</p> <p>Na skutek przeprojektowania przebiegu drogi publicznej 4KD-D częściowej zmianie ulegnie nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 5MN/U.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>należy wskazać, ze ustalenia przewidziane w mpzp zakładają przeprowadzenie drogi dojazdowej o szerokości 15 metrów wraz z miejscami postojowymi, które mają przebiegać przez teren działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 970/1 oraz 970/2.</p> <p>Przedstawione rozwiązanie w sposób istotny narusza przysługujące mi prawo własności, jak również powszechnie obowiązujące zasady związane z ładem i zagospodarowaniem przestrzennym, w tym również negatywnie wpływa na sposób korzystania z drogi przez wszystkich właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie planowanej inwestycji. W szczególności należy zauważyć, że wyjazd w kierunku Poznania z działek objętych zakresem mpzp będzie przebiegał wyłącznie ulicą Pocztową, co z pewnością doprowadzi do regularnego powstawania paraliżu komunikacyjnego na wskazanym obszarze (w szczególności w godzinach porannych i popołudniowych).</p> <p>W konsekwencji za zasadne należy uznać</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>wprowadzenie zmian w mpzp polegających na zawężeniu drogi dojazdowej do szerokości 12 metrów i przeprowadzeniu jej przez część działki ewidencyjnej numer 970/2 oraz znajdującej się naprzeciwko działki ewidencyjnej numer 136. Wprowadzenie opisanej zmiany może zostać dokonane w sposób zdecydowanie mniej uciążliwy, poprzez wytyczenie wskazanej drogi na obszarach przedmiotowych działek w zakresie wynoszącym po 6 metrów na terenie każdej z nich.</p> <p>Nadto wskazane rozwiązanie zapewni bezpieczny i swobodny wjazd na ulicę Spokojną. Prawdopodobnie zaproponowanego powyżej rozwiązania potwierdzają również zasady współżycia społecznego, ponieważ rozwiązania przewidziane w mpzp bezsprzecznie służą zaspokojeniu interesu prawnego właściciela działki ewidencyjnej numer 136, zatem zasadne byłoby przeznaczenie części wskazanej działki na przeprowadzenie drogi dojazdowej. Trafność przedstawionej zmiany</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>potwierdzają również okoliczności faktyczne sprawy, tj. warunki gruntowe oraz wielkość działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 136, które w sposób niepowodujący żadnych niedogodności oraz uciążliwości dla właściciela przedmiotowej działki umożliwiają przeprowadzenie drogi dojazdowej. Ponadto, należy wskazać, że do działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 970/2 istnieje już dojazd o szerokości wynoszącej 6 metrów, a znajdująca się naprzeciwko działka nr 136 jest obecnie niezabudowana, zatem nie ma żadnych przeciwwskazań, aby przeprowadzić zaplanowaną drogę dojazdową poprzez teren wskazanych działek. Przedstawione w mpzp rozwiązanie w sposób negatywny wpływa również na politykę finansową gminy Komorniki z uwagi na fakt, że na gruncie działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 970/1 przebiegają media tj. woda, kanalizacja oraz prąd, prowadzące do budynków zlokalizowanych na terenie</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>przedmiotowej działki. Zatem po wprowadzeniu mpzp wskazane przyłącza będą przebiegały przez drogę publiczną, co spowoduje powstanie dodatkowych kosztów związanych z przebudową mediów po stronie gminy Komorniki.</p> <p>Marginalnie należy podkreślić, iż z nieoficjalnych informacji powziętych na terenie gminy Komorniki wynika, że właściciel na działce oznaczonej numerem 136 planuje na terenie przedmiotowej działki postawić w celach inwestycyjnych wielolokalową nieruchomość, co tym bardziej uzasadnia jego interes prawny we wprowadzeniu mpzp w zaproponowanym w obwieszczeniu kształcie.</p> <p>Nadto zaproponowane rozwiązania spowodują znaczne zwiększenie wartości przedmiotowej nieruchomości oraz jednocześnie obniżenie wartości innych nieruchomości objętych obszarem oddziaływania mpzp oraz spowodują powstanie utrudnień w bieżącym funkcjonowaniu dla właścicieli nieruchomości.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Następnie należy wskazać, że część mojej działki (numer ewidencyjny 970/1) przeznaczam pod wynajem i uzyskuję z tegoż tytułu dochód, który stanowi dodatkowe źródło utrzymania moje i mojej rodziny. Tymczasem przewidziane w mpzp zawężenie przedmiotowej działki od strony ul. Słonecznej i przeznaczenie jej jako drogi dojazdowej oznaczonej w mpzp symbolem 4KD-D spowoduje, iż opisana część działki stanie się nieużytkiem. Niniejsza okoliczność ma dla mnie charakter szczególnie uciążliwy i powoduje powstanie szeregu negatywnych następstw w moim interesie, inmanentnie związanych z przysługującym mi prawem własności nieruchomości i prawami z nim związanymi oraz stanowi naruszenie powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Po raz kolejny należy podkreślić, że okoliczności faktyczne sprawy umożliwiają wprowadzenie zmian w mpzp w sposób, który zlikwiduje analizowany stan zagrożenia moich interesów. Przedstawiona okoliczność uzasadnia</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>również wprowadzenie zmiany w mpzp polegającej na zawężeniu ulicy Słonecznej na odcinku od ulicy Spokojnej w kierunku parku do szerokości, która jest obecnie, tj. wynoszącej 6 metrów.</p> <p>Kolejną zmianą, której wprowadzenie należy uznać za konieczne jest wykreślenie przewidzianych w mpzp miejsc parkingowych. Trudno doszukać się zasadności zaproponowanego rozwiązania, w szczególności mając na uwadze znaczną wielkość nieruchomości ujętych w planie, które bezproblemowo umożliwią ich właścicielom parkowanie na ich terenie. Wskazana okoliczność również uzasadnia przypuszczenie planowanych inwestycji budowlanych na terenie działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 136 i wynikająca z niej konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w celu zapewnienia zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami.</p> <p>Zmianę w mpzp, którą w</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>analizowanym stanie faktycznym należy uznać za zasadną stanowi również przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wskazać w tym miejscu należy, iż obecnie od wytyczonej drogi 4KD-D trzeba zachować odległość 8 metrów, natomiast po wpisaniu drogi na działkach oznaczonych ewidencyjnie numerami: 970/2 oraz 136 nieprzekraczalna linia zabudowy może przebiegać 12 metrów od granicy linii napięcia i granicy wskazanych działek. Mając na uwadze powyższe wskazuję, że wprowadzenie w/w zmian do mpzp jest w pełni zasadne oraz konieczne, co potwierdza szeroka argumentacja przedstawiona w niniejszym piśmie. W celu uszczegółowienia przedstawionych powyżej twierdzeń oraz uniknięcia wątpliwości, poniżej przedstawiam zestawienie zgłoszonych uwag, zawierających zmiany, o których wprowadzenie wnoszę, tj.:</p> <p>1) <u>zawężenie drogi dojazdowej do szerokości 12 metrów i przeprowadzeniu jej przez część działki ewidencyjnej</u></p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p><u>numer 970/2 oraz</u> <u>znajdującej się</u> <u>naprzeciwko działki</u> <u>ewidencyjnej numer 136</u> <u>(po 6 metrów na terenie</u> <u>każdej z nich),</u> 2)<u>wytyczenie drogi 4KD-D</u> <u>wyłącznie na działkach</u> <u>oznaczonych ewidencyjnie</u> <u>numerami: 970/2 i 136,</u> 3)<u>wykreślenie</u> <u>przewidzianych w mpzp</u> <u>miejsc parkingowych,</u> 4)<u>przesunięcie</u> <u>nieprzekraczalnej linii</u> <u>zabudowy.</u></p> <p>III.Naruszenie przepisów postępowania art. 7, art. 77 i art. 80 k.p.a. Należy podkreślić, iż organ dopuścił się naruszenia przepisów postępowania. Organ nie dopełnił obowiązków nałożonych na niego w przepisach regulujących postępowanie dowodowe. Art. 7 k.p.a. konstytuuje zasadę prawdy obiektywnej, do uzyskania której zobowiązane są dążyć organy administracji publicznej prowadząc każde postępowanie. Z zasady prawdy obiektywnej, określonej w art. 7 k.p.a. wynika między innymi obowiązek organu do określania z urzędu, jakie dowody są niezbędne do ustalenia stanu faktycznego sprawy, jakie fakty mają istotne</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>znaczenie dla sprawy, czy wymagają one udowodnienia i jakie dowody dla udowodnienia tych faktów są potrzebne z urzędu. Z kolei z art. 77 k.p.a. wynika, że postępowanie dowodowe oparte jest na zasadzie oficjalności, a organ obowiązany był podjąć szereg czynności procesowych mających na celu zebranie całego materiału dowodowego, który następnie winien zostać przez organ w pełni oceniony (art. 80 k.p.a.). Przez materiał dowodowy należy rozumieć ogół dowodów, których zebranie jest konieczne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 3 czerwca 2009 roku, II SA/Sz 164/09: „Przepis art. 7 KPA pozostaje w związku z art. 77 §1 KPA nakazującym organowi w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowody. Funkcjonowanie zasady prawdy w postępowaniu administracyjnym zobowiązuje organ do szczególnej staranności w wyjaśnianiu wszystkich</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>faktów istotnych dla sprawy. W szczególności organ jest zobowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy KPA (zob. wyrok NSA z dnia 26.05.1981 r. SA 810/81, ONSA 1981, Nr 1, poz. 45)”. Zasady ogólne postępowania administracyjnego nie stanowią jedynie postulatów (por. chociażby Z. Janowicz, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz Toruń 1996, str. 54 w zakresie „Wszystkie zasady ogólne mają charakter norm prawnych, nie zaś wskazówek, zaleceń, itp.”), lecz wymagają każdorazowo odpowiedniego zastosowania w prowadzonym postępowaniu. Wielokrotnie wypowiadał się w tym zakresie również Naczelny Sąd Administracyjny, który chociażby w wyroku z dnia 25 stycznia 2007 roku, I OSK 1800/06, LEX 320931) akcentował, iż</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>„Dyrektywa postępowania zamieszczona w art. 7 k.p.a. winna znaleźć właściwe odzwierciedlenie w postępowaniu organu administracji. Organ zobowiązany jest po zgromadzeniu pełnego materiału dowodowego w sprawie (w myśl art. 77 § 1 k.p.a.) uwzględnić oba aspekty: ogólny i konkretny sprawy i wyważyć, który z nich zasługuje w danym wypadku na ochronę. Podkreślić należy, iż w art. 7 k.p.a. brak jest jakiegokolwiek, szczególnej podstawy do przedkładania względu społecznego nad indywidualnym. Z założenia są to dobra o równej wartości. Z tak pojmowanej zasady równowagi we współistnieniu dwojakiego rodzaju interesów wpływa konieczność wyraźnego, szczegółowego uzasadnienia w razie przyznania prymatu względom społecznym nad interesem indywidualnym. Oznacza to, że w razie wydania negatywnej dla strony decyzji opartej na uznaniu administracyjnym za udzieleniem ochrony interesowi społecznemu, muszą przemawiać istotne przesłanki, wykluczające</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>przyznanie tej ochrony stronie postępowania”. Podobne podejście prezentowane jest w doktrynie „Powołany przepis nie ustala hierarchii wskazanych interesów ani też nie określa zasad rozstrzygania konfliktów między nimi” (A. Matan (w:) G. Łaszczyca, C. Martysz, A. Matan, Kodeks Postępowania administracyjnego. Komentarz. Tom I. Komentarz do art. 1-103, Kraków 2005, s. 132). Tymczasem organ I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe jednokierunkowo tj. w celu wykazania z góry założonej tezy, jednocześnie mając w aktach sprawy konkretny materiał dowodowy, oparł swoje rozstrzygnięcie na błędnym uznaniu, że ustalenia przewidziane w mpzp, tj. rozwiązania szczegółowo opisane w pkt. II powyżej nie będą naruszały powszechnie obowiązujących przepisów prawa.</p> <p>Podsumowując należy wskazać, iż organ nienależycie ocenił materiał dowodowy. Takie działanie organu spowodowały konieczność postanowienia zarzutu naruszenia art. 7, art. 77 i</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>art. 80 k.p.a.</p> <p>IV. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy Zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt. 1 Ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Definicja ładu przestrzennego została przewidziana w art. 2 pkt. 1 Ustawy, który stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o „ładzie przestrzennym” należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.</p> <p>Tymczasem założenia przewidziane w mpzp, zgodnie z argumentacją przedstawioną w pkt. II powyżej, nie tworzą harmonijnej całości oraz w żaden sposób nie uwzględniają uwarunkowań i wymagań społeczno-gospodarczych. Wynika to w szczególności</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>z faktu, że mpzp narusza interesy wielu nieruchomości znajdujących się na obszarze jego oddziaływania oraz powoduje znaczne utrudnienia w bieżących korzystaniu z terenów nim objętych.</p> <p>V. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 6 Ustawy) Zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt. 6 Ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza walory ekonomiczne przestrzeni. Interpretacja tego przepisu może prowadzić do wniosku, że ustawodawca dąży do maksymalnego powiązania działań planistycznych z ekonomią, zarówno w zakresie podejmowania rozstrzygnięć planistycznych (przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych), jak i w zakresie skutków tych rozstrzygnięć. Co do podejmowanych rozstrzygnięć planistycznych oznaczałoby to, że rozstrzygnięcia odnośnie do przeznaczenia i zasad zagospodarowania</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>poszczególnych terenów powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego obszaru - stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów terenu poddanego ingerencji planistycznej. W konsekwencji oznacza to, że rozstrzygnięcia planistyczne nie są niezależne od uwarunkowań i potencjału danego obszaru. Planowanie nie polega więc na swobodnym (w granicach obowiązujących przepisów) przeznaczaniu na określone cele poszczególnych terenów przez uprawnione organy. Dany obszar, ze względu na istniejące uwarunkowania (lokalizację, sposób skomunikowania, znajdujące się na nim zasoby itp.), jest „predestynowany” do określonego ekonomicznego wykorzystania (przynajmniej kierunkowo zidentyfikowanego). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, red. prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski, dr</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Krzysztof Jaroszynski, dr Krzysztof Kucharski, dr Anna Szmytt, Łukasz Złakowski Tymczasem założenia przewidziane w mpzp nie są ukierunkowane na optymalne wykorzystanie obszarów objętych jego zakresem, zgodnie z twierdzeniami przedstawionymi w pkt. II powyżej, a są jedynie ukierunkowane w celu realizacji interesu prawnego i faktycznego wąskiej grupy mieszkańców, co można również pożytywać jako swobodne przeznaczenie na określone cele poszczególnych terenów przez uprawnione organy. VI.Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 7 Ustawy W myśl art. 1 ust 2 pkt. 6 Ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności. Wskazany przepis stanowi postulat uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wartości, jaką jest ochrona prawa własności. Obowiązek uwzględniania powyższej zasady w planowaniu przestrzennym wynika z regulacji konstytucyjnych, w</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>szczegółności z art. 21 Konstytucji RP, gwarantującego ochronę własności. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, red. prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski, dr Krzysztof Jaroszyński, dr Krzysztof Kucharski, dr Anna Szmytt, Łukasz Złakowski</p> <p>Natomiast z treści art. 6 ust. 1 Ustawy wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nadto, zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt. 1 każdy ma prawo w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Z kolei zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 2 pkt. 2 każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.</p> <p>Z treści przedstawionych powyżej przepisów jednoznacznie wynika, że w przypadku, gdy założenia mpzp wpływają na sposób wykonania prawa własności, każdy ma prawo do ochrony swojego interesu prawnego.</p> <p>Okoliczności faktyczne, związane z pozbawieniem mnie możliwości skutecznego wykonywania prawa własności, wskutek realizacji mpzp, zostały szczegółowo opisane w punkcie II powyżej.</p> <p>Przejrzystość okoliczności niniejszej sprawy nie budzi żadnych wątpliwości co do faktu, iż postanowienia mpzp w żaden sposób nie uwzględniają ochrony mojego prawa własności i wywołują szereg negatywnych następstw w moim interesie (zarówno w aspekcie faktycznym, jak i ekonomicznym).</p> <p>VII.Naruszanie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 2 pkt. 9 w zw. z art. 1 ust. 3 Ustawy</p> <p>Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 6 Ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza potrzeby interesu publicznego. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 Ustawy, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wykładnia wskazanych powyżej przepisów prowadzi do wniosku, że ustalenia przewidziane w planach zagospodarowania przestrzennego winny opierać się na poszanowaniu potrzeb interesu publicznego. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy trudno doszukać się realizacji takiego celu, z uwagi na fakt, że mpzp uwzględnia interesy wąskiej grupy osób, naruszając jednocześnie interesy pozostałych. Z uwagi na powyższe, wnoszę jak na wstępie.</p>							
3.	9.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu planu	teren 2WS/ZP teren wód	1) zachowanie wód		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne

		<p>zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące działki nr 179 i 180, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 i 174, 176, 178, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196, obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztovej i Kościelnej w Komornikach.</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1)zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2)zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3)usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie</p>	<p>powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,</p>	<p>powierzchniowych jako otwartych;</p> <p>2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;</p> <p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a)budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c)bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d)urzędzeń budowlanych,</p> <p>e)obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5)zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>						<p>ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z</p>							<p>ustaleń w jego części tekstowej. Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych chodników, ścieżek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wirynką. Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten tyczy</p>								czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwu te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego.</p> <p>Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wiryńką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>pas drogowy jest wystarczająco szeroki, żeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a być może również zlokalizować w tym pasie drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę rowerową można zlokalizować również w miejscu obecnie wykorzystanym na ruch pieszy na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wirynki.</p>							
1. 4.	9.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi	teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych	1) zachowanie wód powierzchniowych jako		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania

		<p>Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące działki nr 179 i 180, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 i 174, 176, 178, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196, obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztovej i Kościelnej w Komornikach.</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1) zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3) usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie:</p>	<p>śródładowych lub zieleni urządzonej,</p>	<p>otwartych;</p> <p>2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;</p> <p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>						<p>terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej.</p>
--	--	--	---	---	--	--	--	--	--	--

			<p>W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu</p>						<p>Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych chodników, ścieżek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wirynką.</p> <p>Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten tyczy się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym</p>								zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwie te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane. Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego. Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wiryńką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący pas drogowy jest wystarczająco szeroki,</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a być może również zlokalizować w tym pasie drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę rowerową można zlokalizować również w miejscu obecnie wykorzystanym na ruch pieszcy na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wirynki.</p>							
5.	9.10.2023	aa	<p>Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej</p>	<p>teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni</p>	<p>1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie</p>		X		X	<p>Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą</p>

		<p>obejmujące działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztowej i Kościelnej w Komornikach.</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1) zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3) usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu</p>	urządzonej,	<p>terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;</p> <p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>					<p>mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej. Wprowadzenie ustaleń w zakresie</p>
--	--	--	-------------	---	--	--	--	--	---

		<p>uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części</p>						<p>zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych chodników, ścieżek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wiryńką.</p> <p>Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten tyczy się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje</p>								planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwie te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p> <p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego.							
6.	11.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej obejmujące tereny położone w okolicy rzeki Wirynki na ulicy Kościelnej. Wnoszę o skorygowanie paragrafu 14 w następujący sposób: W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1WS/ZP i 2WS/ZP ustala się: 1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu	tereny 1WS/ZP, 2WS/ZP tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,	1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami; 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%; 4) dopuszczenie lokalizacji: a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów, b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenów 1WS/ZP i 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz

		<p>różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;</p> <p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji na terenie Parku Strażaka,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych na terenie Parku Strażaka;</p> <p>d) urządzeń budowlanych na terenie Parku Strażaka,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników na terenie Parku Strażaka;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;</p> <p>6) zakaz lokalizacji bulwarów, promenad oraz ścieżek rowerowych w pobliżu rzeki Wiryńki na ulicy Kościelnej.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>W przedstawionym projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Pocztovej i Słonecznej nie zabezpieczono w sposób szczególny terenów</p>	<p>z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>					uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
--	--	---	---	--	--	--	--	--

			<p>oznaczonych symbolami 2WS/ZP, w szczególności terenów położonych nad Wirynką na ulicy Kościelnej. Zgodnie z projektem graficznym, stanowiącym załącznik do projektu niniejszej uchwały miejsca te stanowią tereny zalewowe. Zaznaczono w nim granice obszaru, które podlegają szczególnemu zagrożeniu powodzią dla którego prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat oraz taki obszar dla którego prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na dziesięć lat. O szczególnym charakterze tego obszaru przekonał się każdy mieszkaniec ulicy Pocztowej i Kościelnej oraz osoby przechodzące ulicą Kościelną na początku sierpnia bieżącego roku gdy po ulewnych deszczach Wirynka wystąpiła z brzegów. Okoliczne ziemie stanowią rozlewisko Wirynki. Dzięki obniżeniu terenu są w stanie zatrzymać nadmiar wody dzięki czemu w sposób naturalny zabezpieczają domy mieszkańców, zarówno ulicy Pocztowej jak i Kościelnej, przed podtopieniami. Nadmienię,</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>że wylewy Wirynki mają miejsce co rok. Zgodnie z bieżącą polityką Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich oraz dyrektyw unijnych stawiających na renaturyzację rzek należy zabezpieczyć omawiane przeze mnie obszary przed ewentualnymi zmianami. Skoro nie ma możliwości regulacji koryta rzeki ani zgody właściwych organów na wybudowanie zbiorników wodnych, to pozostawienie tych terenów w niezmienionym stanie stanowi jedyne zabezpieczenie przed powodzią dla okolicznych mieszkańców. Dodatkowym argumentem przemawiającym na korzyść pozostawienia tych terenów w ich aktualnym stanie jest fakt, że tylko takie miejsca przyczyniają się do spowolnienia przepływu wody jednocześnie zapewniając naturalną retencję i zwiększając odporność środowiska na okres suszy. Dodatkowo nadmienię istotność najbliższego terenu położonego nad Wirynką dla ekosystemu. Od lat rzekę porastają dziko rosnące trawy, które nie są wycinane a dzięki</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>nie interweniowaniu w jej ekosystem nad Wirynkę ponownie wróciły małe ssaki, płazy i owady, w tym ważki i kaczki krzyżówki, które widziane są już na rzece codziennie. Ta pozytywna zmiana w krajobrazie jest skutkiem braku ingerencji w bieg rzeki i okolic.</p> <p>Niewątpliwie ważnym aspektem w planowaniu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest również zachowanie jak największych obszarów biologicznie czynnych. Zakaz lokalizacji na ulicy Kościelnej nowych inwestycji publicznych typu bulwary, promenady, ścieżki piesze, rowerowe oraz miejsc postojowych niewątpliwie jest w interesie zarówno mieszkańców jak i fauny i flory otaczającej tereny nad rzeką Wirynką w rejonie ulicy Kościelnej. Zmiana krajobrazu tych okolic wpłynie negatywnie na stan flory i fauny. Nastąpi zmniejszenie bioróżnorodności oraz zanik siedlisk, powstaną bariery przestrzenne, zmniejszy się też rozproszenie zwierząt i ich migracje, co przyczyni się do redukcji gatunków.</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Piesi i rowerzyci mają już do dyspozycji pas pieszo-jezdny na ulicy Kościelnej. Nieopodal, w Parku Strażaka, znajdują się ławki, siłownia zewnętrzna oraz plac zabaw. Lokalizacja kolejnych ławek i terenów spacerowych wzdłuż Wirynki jest zbyt duża. Prace związane z budową nowych inwestycji publicznych oznaczałyby ostateczne zniszczenie tego, co nie uległo jeszcze degradacji przez działalność antropogeniczną oraz byłyby zaprzeczeniem podejścia proekologicznego związanego z renaturyzacją. Ingerencja skutkowałaby zmniejszeniem terenów zielonych, zaśmiecaniem rzeki, ucieczką z tych terenów zwierząt bytujących wokół rzeki oraz podtopieniami budynków znajdujących się przy ulicy Pocztovej i Kościelnej.</p>							
7.	11.10.2023	aa	<p>Zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące tereny położone w okolicy rzeki</p>	<p>tereny 1WS/ZP 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,</p>	<p>1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni</p>		X		X	<p>Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenów 1WS/ZP i 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak</p>

		<p>Wirynki na ulicy Kościelnej.</p> <p>Wnoszę o skorygowanie paragrafu 14 w następujący sposób:</p> <p>W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1WS/ZP i 2WS/ZP ustala się:</p> <p>1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych;</p> <p>2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;</p> <p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji na terenie Parku Strażaka,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych na terenie Parku Strażaka;</p> <p>d) urządzeń budowlanych na terenie Parku Strażaka,</p> <p>e) obiektów małej</p>	<p>niskiej, krzewami oraz drzewami;</p> <p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>						<p>aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>architektury i pomników na terenie Parku Strażaka;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;</p> <p>6) zakaz lokalizacji bulwarów, promenad oraz ścieżek rowerowych w pobliżu rzeki Wirynki na ulicy Kościelnej.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>W przedstawionym projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Pocztovej i Słonecznej nie zabezpieczono w sposób szczególny terenów oznaczonych symbolami 2WS/ZP, w szczególności terenów położonych nad Wirynką na ulicy Kościelnej.</p> <p>Zgodnie z projektem graficznym, stanowiącym załącznik do projektu niniejszej uchwały miejsca te stanowią tereny zalewowe. Zaznaczono w nim granice obszaru, które podlegają szczególnemu zagrożeniu powodzią dla którego</p> <p>prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat oraz taki obszar dla którego prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na dziesięć lat.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>O szczególnym charakterze tego obszaru przekonał się każdy mieszkaniec ulicy Pocztowej i Kościelnej oraz osoby przechodzące ulicą Kościelną na początku sierpnia bieżącego roku gdy po ulewnych deszczach Wirynka wystąpiła z brzegów. Okoliczne ziemie stanowią rozlewisko Wirynki. Dzięki obniżeniu terenu są w stanie zatrzymać nadmiar wody dzięki czemu w sposób naturalny zabezpieczają domy mieszkańców, zarówno ulicy Pocztowej jak i Kościelnej, przed podtopieniami. Nadmienię, że wylewy Wirynki mają miejsce co rok. Zgodnie z bieżącą polityką Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich oraz dyrektyw unijnych stawiających na renaturyzację rzek należy zabezpieczyć omawiane przeze mnie obszary przed ewentualnymi zmianami. Skoro nie ma możliwości regulacji koryta rzeki ani zgody właściwych organów na wybudowanie zbiorników wodnych, to pozostawienie tych terenów w niezmiennym stanie stanowi jedyne zabezpieczenie przed</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>powodnią dla okolicznych mieszkańców.</p> <p>Dodatkowym argumentem przemawiającym na korzyść pozostawienia tych terenów w ich aktualnym stanie jest fakt, że tylko takie miejsca przyczyniają się do spowolnienia przepływu wody jednocześnie zapewniając naturalną retencję i zwiększając odporność środowiska na okres suszy. Dodatkowo nadmienię istotność najbliższego terenu położonego nad Wirynką dla ekosystemu.</p> <p>Od lat rzekę porastają dziko rosnące trawy, które nie są wycinane a dzięki nie interweniowaniu w jej ekosystem nad Wirynkę ponownie wróciły małe ssaki, płazy i owady, w tym ważki i kaczki krzyżówki, które widziane są już na rzece codziennie. Ta pozytywna zmiana w krajobrazie jest skutkiem braku ingerencji w bieg rzeki i okolic.</p> <p>Niewątpliwie ważnym aspektem w planowaniu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest również zachowanie jak największych obszarów biologicznie czynnych.</p> <p>Zakaz lokalizacji na ulicy Kościelnej nowych</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>inwestycji publicznych typu bulwary, promenady, ścieżki piesze, rowerowe oraz miejsc postojowych niewątpliwie jest w interesie zarówno mieszkańców jak i fauny i flory otaczającej tereny nad rzeką Wirynką w rejonie ulicy Kościelnej. Zmiana krajobrazu tych okolic wpłynie negatywnie na stan flory i fauny. Nastąpi zmniejszenie bioróżnorodności oraz zanik siedlisk, powstaną bariery przestrzenne, zmniejszy się też rozproszenie zwierząt i ich migracje, co przyczyni się do redukcji gatunków. Piesi i rowerzyści mają już do dyspozycji pas pieszo-jezdny na ulicy Kościelnej. Nieopodal, w Parku Strażaka, znajdują się ławki, siłownia zewnętrzna oraz plac zabaw. Lokalizacja kolejnych ławek i terenów spacerowych wzdłuż Wirynki jest zbyt liczna. Prace związane z budową nowych inwestycji publicznych oznaczałyby ostateczne zniszczenie tego, co nie uległo jeszcze degradacji przez działalność antropogeniczną oraz byłyby zaprzeczeniem podejścia</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			proekologicznego związanego z renaturyzacją. Ingerencja skutkowałaby zmniejszeniem terenów zielonych, zaśmiecaniem rzeki, ucieczką z tych terenów zwierząt bytujących wokół rzeki oraz podtopieniami budynków znajdujących się przy ulicy Pocztovej i Kościelnej.							
8.	11.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące tereny położone w okolicy rzeki Wirynki na ulicy Kościelnej. Wnoszę o skorygowanie paragrafu 14 w następujący sposób: W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1WS/ZP i 2WS/ZP ustala się: 1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz	tereny 1WS/ZP 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,	1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami; 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%; 4) dopuszczenie lokalizacji: a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów, b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenów 1WS/ZP, 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie

		<p>drzewami; 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90%; 4) dopuszczenie lokalizacji: f) a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów, b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji na terenie Parku Strażaka, c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych na terenie Parku Strażaka; d) urządzeń budowlanych na terenie Parku Strażaka, e) obiektów małej architektury i pomników na terenie Parku Strażaka; 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych; 6) zakaz lokalizacji bulwarów, promenad oraz ścieżek rowerowych w pobliżu rzeki Wiryńki na ulicy Kościelnej.</p> <p>Uzasadnienie: W przedstawionym projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic Pocztowej i Słonecznej nie zabezpieczono w sposób szczególny terenów oznaczonych symbolami 2WS/ZP, w szczególności</p>		<p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych; d) urządzeń budowlanych, e) obiektów małej architektury i pomników; 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>					<p>Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>terenów położonych nad Wirynką na ulicy Kościelnej.</p> <p>Zgodnie z projektem graficznym, stanowiącym załącznik do projektu niniejszej uchwały miejsca te stanowią tereny zalewowe. Zaznaczono w nim granice obszaru, które podlegają szczególnemu zagrożeniu powodzią dla którego</p> <p>prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat oraz taki obszar dla którego prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na dziesięć lat.</p> <p>O szczególnym charakterze tego obszaru przekonał się każdy mieszkaniec ulicy Pocztowej i Kościelnej oraz osoby przechodzące ulicą Kościelną na początku sierpnia bieżącego roku gdy po ulewnych deszczach Wirynka wystąpiła z brzegów. Okoliczne ziemie stanowią rozlewisko Wirynki. Dzięki obniżeniu terenu są w stanie zatrzymać nadmiar wody dzięki czemu w sposób naturalny zabezpieczają domy mieszkańców, zarówno ulicy Pocztowej jak i Kościelnej, przed podtopieniami. Nadmienię, że wylewy Wirynki mają</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>miejsce co rok. Zgodnie z bieżącą polityką Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich oraz dyrektyw unijnych stawiających na renaturyzację rzek należy zabezpieczyć omawiane przeze mnie obszary przed ewentualnymi zmianami. Skoro nie ma możliwości regulacji koryta rzeki ani zgody właściwych organów na wybudowanie zbiorników wodnych, to pozostawienie tych terenów w niezmiennym stanie stanowi jedyne zabezpieczenie przed powodzią dla okolicznych mieszkańców. Dodatkowym argumentem przemawiającym na korzyść pozostawienia tych terenów w ich aktualnym stanie jest fakt, że tylko takie miejsca przyczyniają się do spowolnienia przepływu wody jednocześnie zapewniając naturalną retencję i zwiększając odporność środowiska na okres suszy. Dodatkowo nadmienię istotność najbliższego terenu położonego nad Wirynką dla ekosystemu. Od lat rzekę porastają dziko rosnące trawy, które nie są wycinane a dzięki nie interweniowaniu w jej</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>ekosystem nad Wirynkę ponownie wróciły małe ssaki, płazy i owady, w tym ważki i kaczki krzyżówki, które widziane są już na rzece codziennie. Ta pozytywna zmiana w krajobrazie jest skutkiem braku ingerencji w bieg rzeki i okolic. Niewątpliwie ważnym aspektem w planowaniu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest również zachowanie jak największych obszarów biologicznie czynnych. Zakaz lokalizacji na ulicy Kościelnej nowych inwestycji publicznych typu bulwary, promenady, ścieżki piesze, rowerowe oraz miejsc postojowych niewątpliwie jest w interesie zarówno mieszkańców jak i fauny i flory otaczającej tereny nad rzeką Wirynką w rejonie ulicy Kościelnej. Zmiana krajobrazu tych okolic wpłynie negatywnie na stan flory i fauny. Nastąpi zmniejszenie bioróżnorodności oraz zanik siedlisk, powstaną bariery przestrzenne, zmniejszy się też rozproszenie zwierząt i ich migracje, co przyczyni się do redukcji gatunków. Piesi i rowerzyści mają już</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			do dyspozycji pas pieszo-jezdny na ulicy Kościelnej. Nieopodal, w Parku Strażaka, znajdują się ławki, siłownia zewnętrzna oraz plac zabaw. Lokalizacja kolejnych ławek i terenów spacerowych wzdłuż Wirynki jest zbyt duża. Prace związane z budową nowych inwestycji publicznych oznaczałyby ostateczne zniszczenie tego, co nie uległo jeszcze degradacji przez działalność antropogeniczną oraz byłyby zaprzeczeniem podejścia proekologicznego związanego z renaturyzacją. Ingerencja skutkowałaby zmniejszeniem terenów zielonych, zaśmiecaniem rzeki, ucieczką z tych terenów zwierząt bytujących wokół rzeki oraz podtopieniami budynków znajdujących się przy ulicy Pocztowej i Kościelnej.							
9.	11.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej obejmujące działki nr 185 i 186, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177,	teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,	1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej,		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć

		<p>181, 183, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 i 174, 176, 178, 180, 182, 184, 189, 191, 193, 196, obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztowej i Kościelnej w Komornikach.</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1) zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3) usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu</p>	<p>krzewami oraz drzewami;</p> <p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>					<p>lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej.</p> <p>Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

		<p>uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części</p>							<p>zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwie te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p> <p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70%</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego.</p> <p>Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wirynką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący pas drogowy jest wystarczająco szeroki, żeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>być może również zlokalizować w tym pasie drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę rowerową można zlokalizować również w miejscu obecnie wykorzystanym na ruch pieszy na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wiryńki.</p>							
10.	11.10.2028	aa	<p>Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące działki nr 179 i 180, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 i</p>	<p>teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,</p>	<p>1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;</p>		X		X	<p>Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby</p>

		<p>174, 176, 178, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196, obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztowej i Kościelnej w Komornikach.</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1) zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3) usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar</p>	<p>3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>						<p>mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej.</p> <p>Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie</p>						<p>obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych chodników, ścieżek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wirynką. Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten dotyczy się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje są tam ewentualnie planowane.</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwu te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p> <p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego.</p> <p>Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wirynką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący pas drogowy jest wystarczająco szeroki, żeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a być może również zlokalizować w tym pasie</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę rowerową można zlokalizować również w miejscu obecnie wykorzystanym na ruch pieszcy na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wiryńki.</p>							
11.	10.10.223	aa	<p>Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące działki nr 181 i 182, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 i 174, 176, 178, 180, 184, 186, 189, 191, 193, 196,</p>	<p>teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,</p>	<p>1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami; 3) powierzchnię terenu</p>		X		X	<p>Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki,</p>

		<p>obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztowej i Kościelnej w Komornikach.</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1) zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3) usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par.</p>		<p>biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>					<p>odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej.</p> <p>Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust.</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszorowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów</p>							<p>2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych chodników, ścieżek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wirynką. Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten dotyczy się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwie te tereny</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p> <p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego. Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wirynką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący pas drogowy jest wystarczająco szeroki, żeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a być może również zlokalizować w tym pasie drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			rowerową można zlokalizować również w miejscu obecnie wykorzystanym na ruch pieszy na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wiryńki.							
12.	11.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące działki nr 181 i 182, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 i 174, 176, 178, 180, 184, 186, 189, 191, 193, 196, obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztovej i	teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,	1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami; 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a

		<p>Kościelnej w Komornikach.</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1)zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2)zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3)usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące</p>	<p>mniej niż 70%;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a)budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b)placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c)bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;</p> <p>d)urządzeń budowlanych,</p> <p>e)obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5)zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>						<p>także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej.</p> <p>Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i dotyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszorowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami</p>							<p>roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych chodników, ścieżek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wirynką.</p> <p>Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten dotyczy się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwie te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p> <p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego.</p> <p>Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wiryńką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący pas drogowy jest wystarczająco szeroki, żeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a być może również zlokalizować w tym pasie drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę rowerową można zlokalizować również w</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			miejscu obecnie wykorzystanym na ruch pieszcy na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wiryńki.							
13.	11.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące działki nr 179 i 180, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192, 195/2 i 174, 176, 178, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196, obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztovej i Kościelnej w Komornikach.	teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,	1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami; 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%;		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych

		<p>Wnoszę o:</p> <p>1)zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych, bulwarów, ciągów pieszych, pieszorowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2)zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3)usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego</p>	<p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a)budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b)placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c)bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych;</p> <p>d)urządzeń budowlanych,</p> <p>e)obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5)zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>						<p>inwestycji związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej.</p> <p>Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu</p>
--	--	---	---	--	--	--	--	--	--

		<p>terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie. Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym</p>						<p>przeznaczonym. Wszystkie tereny, wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych chodników, ścieżek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wirynką.</p> <p>Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten dotyczy się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwie te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p> <p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90%</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego.</p> <p>Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wirynką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący pas drogowy jest wystarczająco szeroki, żeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a być może również zlokalizować w tym pasie drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę rowerową można zlokalizować również w miejscu obecnie wykorzystanym na ruch</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			pieszy na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wiryńki.							
14.	12.10.2023	aa	Zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztovej i Słonecznej obejmujące działki nr 190/2 i 191, a także działki nr 173/11, 173/9, 175, 177, 181, 183, 187, 188, 190, 192, 195/2 i 174, 176, 178, 182, 184, 189, 193, 196, obręb Komorniki, położone przy ulicy Pocztovej i Kościelnej w Komornikach. Wnoszę o: 1) zakaz lokalizacji urządzeń budowlanych,	teren 2WS/ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,	1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych; 2) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami; 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70%; 4) dopuszczenie lokalizacji:		X		X	Projekt planu ustala jedynie maksymalne ramy zagospodarowania terenu 2WS/ZP, a jego ustalenia muszą mieć charakter ogólny, tak aby nie wykluczyć lokalizacji obiektów, które służyłyby mieszkańcom gminy Komorniki, odwiedzającym tereny nadrzeczne, a także realizacji niezbędnych inwestycji związanych z

		<p>bulwarów, ciągów pieszych, pieszorowerowych i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych na działkach 173/11, 173/9, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 188, 190/2, 190, 192 i 195/2 na obszarze oznaczonym symbolem 2WS/ZP w projekcie graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do ww. planu,</p> <p>2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze 2WS/ZP do 90%,</p> <p>3) usunięcie zapisu w par. 7 „ustala się nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP” i zastąpienie go zapisem „dopuszcza się zagospodarowanie 2WS/ZP”.</p> <p>Uzasadnienie: W wyłożonym do wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z projektu uchwały wraz z projektem graficznym widnieje obszar oznaczony symbolem 2WS/ZP i 1WS/ZP. W par. 13 projektu uchwały sformułowania dotyczące możliwości zagospodarowania tego terenu są bardzo ogólne i szerokie i tyczą się obydwu tych obszarów łącznie.</p>		<p>a) budowli hydrotechnicznych, mostów i przepustów,</p> <p>b) placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,</p> <p>c) bulwarów, ciągów pieszych i pieszorowerowych;</p> <p>d) urządzeń budowlanych,</p> <p>e) obiektów małej architektury i pomników;</p> <p>5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.</p>					<p>bezpieczeństwem przeciwpowodziowym. Ponadto, zapisy projektu planu miejscowego nie dopuszczają na terenie lokalizacji budynków oraz uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Konstrukcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wskazaniu symbolem literowo-cyfrowym terenów o określonym przeznaczeniu na rysunku planu, a następnie wprowadzeniu ustaleń w jego części tekstowej.</p> <p>Wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Wszystkie tereny,</p>
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--

			<p>Pozwalają Urzędowi Gminy Komorniki jako potencjalnemu inwestorowi na praktycznie dowolną zabudowę tego terenu w ramach powierzchni, która nie jest biologicznie czynna czyli 30% według projektu, zarówno po jednej jak i drugiej stronie rzeki Wirynki w obszarze 2WS/ZP, którego dotyczą przedmiotowe uwagi. Określenia zawarte w par. 13 są tak ogólne, że wymagają sprecyzowania. Możliwość lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, bulwarów itd. w pasie działek od 173/11 do 195/2, oznaczonych w projekcie planu symbolem 2WS/ZP jest absolutnie nieuzasadniona tak z ekonomicznego jak i lokalizacyjnego punktu widzenia i narusza interesy prawne i gospodarcze właścicieli tych działek. Zdecydowana większość tych działek w części oznaczonej 2WS/ZP jest całkowicie zagospodarowana zgodnie z charakterem terenów zielonych: opłotowana, z trawnikami, nasadzeniami drzew i krzewów różnego rodzaju, w tym starodrzewie, a nawet oczkiem wodnym. Lokalizacja wspomnianych</p>							<p>wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Pocztowej i Słonecznej zawierają wskazania, wyrażone jako „ustala się”. Natomiast, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

		<p>chodników, ściezek, bulwarów czy wału przeciwpowodziowego rażąco naruszyłaby interesy właścicieli tych działek. Naturalną lokalizacją dla ciągów pieszych i pieszorowerowych jest pas drogowy ulicy Kościelnej, a nie możliwość ingerencji w tereny oddzielone od ulicy Kościelnej w pierwszej kolejności pasem drogowym, później ciągiem działek od 174 do 196, a następnie rzeką Wiryńką.</p> <p>Nakaz zagospodarowania terenu 2WS/ZP określony w paragrafie 7 ingeruje bezpośrednio w prawa własności właścicieli działek leżących w tym obszarze. Nakaz ten tyczy się tylko tego terenu, a nie żadnego innego w tym projekcie, za wyjątkiem dróg. Dla terenu 1WS/ZP brak jest takiego nakazu, a także brak jest dokładnych informacji, jakie inwestycje są tam ewentualnie planowane. Jednak w paragrafie 13 uchwały obydwie te tereny są traktowane łącznie. Dla pozostałych terenów określonych w tym projekcie używa się sformułowania „dopuszcza się” z ewentualnymi zakazami. W</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zdecydowanej większości teren 2WS/ZP nie należy do Urzędu Gminy Komorniki. Możliwe zagospodarowanie tego terenu, potencjalne inwestycje i planowany wykup tych terenów przez Urząd Gminy Komorniki nie był wcześniej konsultowany z właścicielami tych terenów. Sformułowanie „dopuszcza się” nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu, jednak nie oznacza przymusu wykonania tego zagospodarowania zgodnie z zawartym opisem. Sformułowanie „dopuszcza się” jest adekwatne do opisu tych zadań, które są proponowane.</p> <p>Wyznaczenie 70% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu 2WS/ZP oznacza 30% możliwej zabudowy zgodnie z opisem zawartym w par. 13. 70% powierzchni biologicznie czynnej to zbyt mało i daje duże możliwości ingerowania zabudową w przedmiotowy teren, który ma charakter terenu zielonego, a nie terenu budowlanego. 90% powierzchni biologicznie czynnej to minimalna wielkość, która</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>rzeczywiście pozwala zachować dotychczasowy charakter tego terenu jako terenu zielonego. Pas działek 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 189, 191, 193, 196 jest zlokalizowany pomiędzy ulicą Kościelną a rzeką Wirynką. Pomędzy wymienionym pasem działek, a ulicą Kościelną znajduje się pas drogowy i to jest miejsce, które w pierwszej kolejności powinno być wykorzystane na chodnik czy ścieżkę rowerową. Na odcinku działki 174, na której zlokalizowany jest Pomnik Pamięci i częściowo odcinku działki 172 jest taki chodnik i przylega do ulicy Kościelnej. Istniejący pas drogowy jest wystarczająco szeroki, żeby przedłużyć i poszerzyć istniejący chodnik z odpowiednio wysokim krawężnikiem, tak, żeby był bezpieczny, a być może również zlokalizować w tym pasie drogowym ścieżkę rowerową. Ścieżkę rowerową można zlokalizować również w miejscu obecnie wykorzystanym na ruch pieszny na ulicy Kościelnej. Zlokalizowanie chodnika w pasie drogowym</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			przylegającego do ul. Kościelnej jest rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym, szybkim w realizacji i nie narusza własności przedmiotowego pasa działek. Planowane rozwiązanie polegające między innymi na zlokalizowaniu ciągu pieszego w poprzek pasa działek, bez wykorzystania na ten cel pasa drogowego jest rozwiązaniem kosztownym, naruszającym prawo własności właścicieli działek i zlokalizowane jest na terenach zalewowych rzeki Wirynki.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXX/695/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 23 listopada 2023 r.

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

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

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego generuje nowe tereny, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej należące do zadań własnych gminy. Powierzchnia wszystkich dróg publicznych przeznaczonych do wykupu przez gminę to 17589 m².

§ 2. W obrębie planu miejscowego wyznaczono tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS/ZP i 2WS/ZP, na których dopuszczono lokalizację bulwarów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Takie rozwiązanie zabezpiecza możliwość lokalizacji publicznych traktów komunikacyjnych, stanowiących alternatywę dla ciągów przyulicznych oraz generuje konieczność wykupu 9358 m² gruntu.

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

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

§ 4. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

3) udział inwestorów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXX/695/2023
Rady Gminy Komorniki
z dnia 23 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne.