



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 maja 2026 r.

Poz. 4261

Podpisany przez:  
Arleta Kinga Kwiatkowska  
Data: 28.05.2026 12:14:20



### UCHWAŁA NR XXXV/338/2026 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 18 maja 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. i Uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej”;
- 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany nowego budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość krawędzi wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
  - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 8) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
    - dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, dopuszcza się sytuowanie budynków wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalne,
    - dla budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
  - b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) zakaz lokalizowania instalacji fotowoltaicznych i automatów paczkowych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
  - d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych, wiat przystankowych;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) ogrodzeń:
    - betonowych, prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
    - od strony dróg publicznych innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
  - e) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 6 lit. b;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
- a) w odcieniach: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
  - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu;
- 6) dopuszczenie sytuowania:
- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>,
  - b) szyldów lokalizowanych wyłącznie na ścianach budynków, ponadto:
    - na terenach **1U**, **2U**: dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni do 2 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 5 m<sup>2</sup>,
    - na pozostałych terenach: o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup>;
- 7) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w planie, z wyjątkiem działek budowlanych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie.

#### § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
  - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) **MN/U, U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w tym na nieruchomości sąsiednie przy realizacji przedsięwzięć ustalonych planem;
- 7) zakaz lokalizacji:
  - a) hurtowni na innych terenach niż tereny **1U, 2U**,
  - b) stolarni, lakierni, ślusarni,
  - c) magazynów jako obiektów niezwiązanych z funkcją usługową lub o powierzchni zabudowy powyżej 300 m<sup>2</sup>,
  - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
  - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
  - f) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
  - g) usług transportu ciężarowego,
  - h) garaży na pojazdy ciężarowe,
  - i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
  - j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw oraz gazu,
  - k) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz materiałów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
  - l) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - m) krematoriów.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

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

- 1) ścisłą archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska nr AZP 54-26/1/31 wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1645/A decyzją z dnia 10.12.1974 r., zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązują zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 54-26/130, AZP 54-26/131, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 4) nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**;
- 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX**.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
    - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
      - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tیرetu trzeciego,
      - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
    - maksymalna:
      - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
      - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
  - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
    - 6 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
    - 4 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,

- c) dach:
- dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
  - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 0,60,
  - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
- a) minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
  - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.
- § 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN/U** ustala się:
- 1) lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej,
  - c) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) miejsc parkingowych dla rowerów,
  - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:
- a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

## c) dach:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
- dopuszczenie dachu płaskiego nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality,
  - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
- maksymalna:
  - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
  - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;

## 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:

- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
  - 6 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - 4 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,

## c) dach:

- dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
- płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;

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

- a) maksymalną: 0,60,
- b) minimalną: 0,01;

## 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;

## 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;

## 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

- a) dla rowerów: minimum 3 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy,
- b) dla samochodów osobowych:
  - dla lokali mieszkalnych – minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny,
  - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - dla biur – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
  - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych,
  - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,

- dla usług służby zdrowia – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 2 gabinety w przychodniach zdrowia,
  - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, dla obiektów rzemieślniczych, obiektów działalności gospodarczej – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
  - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej **1U, 2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym:
  - a) handlowych o powierzchni sprzedaży do 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) rzemieślniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) miejsc parkingowych dla rowerów,
  - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) urzędów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków usługowych wymienionych w pkt 1:
  - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m dla budynków z dachem płaskim oraz nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
    - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
  - a) wysokość: nie więcej niż 6 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
    - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;

- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 0,75,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
- a) dla rowerów: minimum 3 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy,
  - b) dla samochodów osobowych:
    - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> użytkowej lokalu,
    - dla biur – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
    - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych,
    - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,
    - dla usług służby zdrowia – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 2 gabinety w przychodniach zdrowia,
    - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, dla obiektów rzemieślniczych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - c) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsca parkingowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej,
  - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 1 miejsca parkingowego dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
  - e) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
  - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP**, z zachowaniem § 8 pkt 1 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka **E** ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 0,80,
  - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 80%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 17 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
  - d) podane w lit. a – c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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

- 1) przy zagospodarowywaniu obszaru nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) nakaz zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązek zapewnienia rozwiązań zastępczych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ – droga powiatowa – ul. Jarzębinowa za pośrednictwem terenów dróg wewnętrznych 8KDW i 9KDW,
  - b) z terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL – droga gminna – ul. Czereśniowa,
  - c) z terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW,
  - d) za pośrednictwem terenów i dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie istniejących obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,

- c) dróg dla pieszych lub rowerów,
- d) drogowych obiektów inżynierskich,
- e) przystanku,
- f) obiektów małej architektury,
- g) tablic informacyjnych,
- h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- i) zieleni.

**§ 19.** W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
  - d) przystanku,
  - e) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
  - f) drogowych obiektów inżynierskich,
  - g) obiektów małej architektury,
  - h) tablic informacyjnych,
  - i) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - j) zieleni.

**§ 20.** W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

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

**§ 21.** W zakresie terenów ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
  - a) chodników,
  - b) dróg dla pieszych lub rowerów,
  - c) drogowych obiektów inżynierskich,

- d) obiektów małej architektury,
- e) tablic informacyjnych,
- f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- g) zieleni.

§ 22. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, znajdującym się poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
  - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody,
  - d) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) gaz: z sieci gazowej,
  - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 23. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 3 lit. d i e oraz § 5 pkt 6 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.

§ 24. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

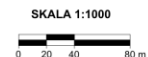
- 1) terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, MN/U, 1U, 2U** w wysokości 30%;
- 2) terenów **ZP, KDZ, KDL, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 1KX, 2KX, 3KX, E** w wysokości 1%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

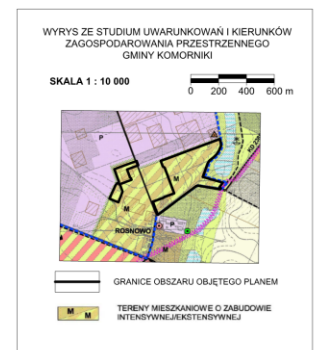
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
(-) Marek Kubiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI  
ROSNOWO W REJONIE ULIC: JARZĘBINOWEJ I CZEREŚNIOWEJ



ZAKŁADNIK NR 1  
DO UCHWAŁY XXIV/338/2025  
RADY GMINY KOMORNIK  
Z DNIA 18 MAJAJA 2025 R.  
OPUBLIKOWANY CZĘŚCIĄ W OJ. WLKP.  
Z DNIA 18 MAJAJA 2025 R. POZ.



- OZNACZENIA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - PUNKT ZMIANY OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY NA NIEPRZEKACZALNĄ LINIĘ ZABUDOWY
  - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
  - U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - KDZ** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
  - KDL** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
  - KDW** TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
  - KX** TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
  - E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - ŚCISŁA ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA NR AŻP 54-261/31 WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 1645A/DECYZJA Z DNIA 10.12.1974 R.
  - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UŻYTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - WYMARIY
  - POSTULOWANE GRANICE PODZIAŁU DZIAŁEK BUDOWLANYCH

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXV/338/2026  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 18 maja 2026 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej, był pięciokrotnie wykładany do publicznego wglądu:

1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu obejmującego cały obszar planu bez podziału na etapy odbyło się w terminie od 12 kwietnia 2023 r. do 17 maja 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 8 maja 2023 r., uwagi przyjmowano do 2 czerwca 2023 r.

2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu obejmującego cały obszar planu bez podziału na etapy odbyło się od 23 października do 22 listopada 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 13 listopada 2023 r., uwagi przyjmowano do 6 grudnia 2023 r.

3. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu obejmującego obszar planu bez podziału na etapy odbyło się w terminie od 25 czerwca 2024 r. do 25 lipca 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 8 lipca 2024 r., uwagi przyjmowano do 9 sierpnia 2024 r.

4. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu, obejmującego część obszaru określoną jako etap 1 odbyło się w dniach od 3 grudnia 2024 r. do 30 grudnia 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 grudnia 2024 r., uwagi przyjmowano do 14 stycznia 2025 r.

5. Piąte wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu, obejmującego cały obszar planu bez podziału na etapy odbyło się w dniach od 20 marca 2026 r. do 13 kwietnia 2026 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 24 marca 2026 r., uwagi przyjmowano do 27 kwietnia 2026 r.

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

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

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

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

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

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

2) Projekt planu nie narusza zasady równości wobec prawa.

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

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

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

3) Zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

**WYKAZ UWAG**  
**WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI WSI ROSNOWO W REJONIE ULIC: JARZĘBINOWEJ I CZEREŚNIOWEJ**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXV/338/2026 z dnia 18 maja 2026 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	04.05.2023 r.	6947.23.BP	<b>Uwaga dotycząca zapewnienia działkom nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 dostępu do drogi publicznej w przypadku dokonania zmiany planowanego przeznaczenia z terenów oznaczonych symbolem 2ZP - tereny zieleni urządzonej na tereny oznaczone symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> <i>„3.4. Wnioskodawcy wskazują, że w ich ocenie najbardziej racjonalnym sposobem zapewnienia dla ich nieruchomości dostępu do drogi publicznej byłoby zaprojektowanie zjazdów na drogę publiczną — ul.</i>	Działki nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9	Teren zieleni urządzonej, 2ZP	X	X	-	X	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Początkowo, rozstrzygnięciem Wójta Gminy Komorniki uwaga została częściowo uwzględniona. Przyjęto propozycję by obsługa komunikacyjna była zapewniona z drogi publicznej klasy zbiorczej, przez teren ciągu pieszo-rowerowego. Jednak ze względu na negatywne uzgodnienie projektu planu z Zarządem Dróg Powiatowych brak jest możliwości wyznaczenia obsługi komunikacyjnej

			<p>Jarzębinową (oznaczoną w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem KDZ - tereny drogi publicznej klasy zbiorczej) przebiegających przez planowany ciąg pieszo-rowerowy (symbol IKX). Za dopuszczalnością takiego rozwiązania przemawiają przyjęte w analizowanym projekcie analogiczne rozwiązania — zjazd na tę samą drogę publiczną przebiegający przez planowany ciąg pieszo-rowerowy został zaprojektowany pomiędzy terenami oznaczonymi w projekcie symbolami MN/U i 1U oraz 1U i 2U.</p> <p>3.5. Alternatywnym sposobem zapewnienia przedmiotowym nieruchomościom dostępu do drogi publicznej byłoby zaprojektowanie drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż północnych granic działek stanowiących własność Wnioskodawców, co z kolei wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia czasochłonnej i kosztownej procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Rosnowskiej (uchwała nr XXXV/319/2021 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 marca 2021 roku).”</p>							<p>z drogi publicznej ul. Jarzębinowej, oznaczonej w projekcie planu symbolem KDZ. Brak jest również możliwości wyznaczenia obsługi komunikacyjnej wzdłuż północnych granic działek stanowiących własność Wnioskodawców, poza granicami obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. Jak wskazano w treści uwagi, rozwiązanie takie wymagałoby zmiany przeznaczenia terenów położonych poza granicami obszaru objętego obecnie procedowanym planem miejscowym. W konsekwencji konieczne byłoby przeprowadzenie odrębnej procedury planistycznej albo rozszerzenie granic obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, na podstawie której prowadzona jest obecna procedura planistyczna. Uwzględnienie uwagi wykracza zatem poza granice obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. Ponadto przedmiotowy teren przeznaczony jest na cele zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

2.			<p><b>Uwaga dotycząca zmiany szerokości planowanej drogi publicznej z planowanych 5,5 m na minimalną dopuszczalną szerokość dla tego typu drogi publicznej.</b></p> <p>Wyznaczenie ciągu o szerokości 5,5 m, która to szerokość jest niemal dwukrotnie wyższa od minimalnej dopuszczalnej szerokości dla tego typu drogi publicznej jest szerokością zbyt dużą. Ustalenie ciągu o takiej szerokości narusza zasadę proporcjonalności.</p>	Działki nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9	Teren ciągu pieszo-rowerowego, 1KX	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Wyznaczane w projekcie planu tereny ciągów pieszo-rowerowych stanowią część większej inwestycji, która projektowana jest także poza granicami obszaru objętego projektem planu.</p>
3.	31.05.2023 r.	8480.23.BP	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 7) wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% do 30%.</b></p>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN	Ustala się (...) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono, że na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej.</p>
4.			<p><b>Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 8) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 60%.</b></p>		Ustala się (...) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono na cele powierzchni terenu</p>

										biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej.
5.			<p><b>Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 10) parametru minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych do 550 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Ustalony w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych na 1200 m<sup>2</sup> jest zbyt rygorystyczny. W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów 1MN i 2MN, działki o charakterze budowlanym mają znacznie mniejszą powierzchnię — przeciętnie około 500 -600 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Analizując plany miejscowe w sąsiednich gminach, o podobnej charakterystyce zabudowy jak Komorniki, również minimalną powierzchnię wydzielanych działek wyznaczana jest na około 500-600 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Działki o powierzchni 550 m<sup>2</sup> są wystarczające do komfortowego mieszkania dla przeciętnej rodziny. Co więcej, w ostateczności wpłynie to samych nabywców takich lokali. Po wybudowaniu budynku mieszkalnego dwulokalowego na większej działce (np. 1100 -1200 m<sup>2</sup>) przyszli właściciele mieszkań w budynku jednorodzinnym, nie będą mogli dokonać podziału działki na dwie mniejsze</i></p>	Ustala się (...) a) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m <sup>2</sup> ,	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono: minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>.</p>	

			<p>działki. Korzystanie przez dwie rodziny z jednej wspólnej działki często prowadzi do konfliktów. Formalnie bowiem obie rodziny są współwłaścicielami nie tylko samej działki ale także części wspólnych budynku. Proszę o uwzględnienie zgłoszonej uwagi i dokonanie zmiany. Moim zdaniem ograniczenie minimalnej powierzchni działki do 1200 m<sup>2</sup> jest zbyt rygorystyczne. Działki o takiej powierzchni będą też zbyt drogie w zakupie przez co niedostępne dla przeciętnej rodziny.</p>							
6.	01.06.2023 r.	8615.23.BP	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany brzmienia zapisu zawartego w par.10 pkt 3, by umożliwił realizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej, przy minimalnej powierzchni od 1600 m<sup>2</sup>.</b> Wnioskowana przeze mnie zmiana dotyczy umożliwienia realizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej, przy minimalnej powierzchni od 1600 m<sup>2</sup></p>	<p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN</p>	<p>Ustala się (...) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;</p>	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Ustalenie stosowane w planach miejscowych w gminie Komorniki, ma na celu ograniczenie intensywności zabudowy, tym bardziej, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki teren ten został zakwalifikowany jako teren mieszkaniowy o zabudowie ekstensywnej.</p>
7.			<p><b>Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 10) parametru minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup>.</b> Wnioskowana przeze mnie zmiana dotyczy umożliwienia dodatkowo po za powyższym</p>		<p>Ustala się (...) a) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki budowlanej:</p>	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów</p>

			<p>zapisem, wydzielenia działki budowlanej od minimalnej powierzchni 1600 m<sup>2</sup>, która przy założeniu realizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej w rezultacie pozwoli zachować obecnie funkcjonujące parametry w Miejscowości Rosnowo, gdzie działki są średnio o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, na jeden budynek mieszkalny, co będzie jedynie kontynuacją istniejącej zabudowy w całej miejscowości, a taki zapis jest również zgodny z postanowieniami Studium</p>		1200 m <sup>2</sup> ,					<p>mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>. Wnioskowana wielkość 1600 m<sup>2</sup> mieści się w przedziale powierzchni działek budowlanych, które będzie można wydzielić na podstawie minimalnej powierzchni działki ustalonej w planie. Ze względu na to że wnioskowana wartość jest większa, to gmina ustala wartość wynikającą z ww. studium. Takie ustalenie nie narusza zasady proporcjonalności, traktuje możliwości zagospodarowania równo na wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy o charakterze ekstensywnym.</p>
8.	19.01.20 24 r.	907.24.BP	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia części terenów dróg wewnętrznych 5KDW i 8KDW jako drogi publiczne.</b> oraz zakwalifikowanie połączonej z nią drogi dojazdowej (obecnie 5KDW i 8KDW) jako drogi publicznej.</p>	Tereny 5KDW, 8KDW	Tereny dróg wewnętrznych 5KDW, 8KDW	X	-	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Początkowo, rozstrzygnięciem Wójta Gminy Komorniki uwaga została uwzględniona, poprzez zmianę przeznaczenia części terenów dróg wewnętrznych 5KDW i 8KDW na teren drogi publicznej klasy dojazdowej KDD. Teren KDD miał stanowić</p>

										<p>połączenie z terenem 10KDW wydzielonym z działek nr ewid. 3/3–3/9. W ostatecznej wersji projektu planu odstąpiono jednak od tego rozwiązania i zmieniono przeznaczenie części terenów dróg z publicznych na wewnętrzne (5KDW i 8KDW). Zmiana wynika z faktu, że obszar ten stanowi własność prywatną i służy głównie obsłudze komunikacyjnej stosunkowo niewielkiego obszaru oraz przyległych nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne zmierzają do ograniczenia wyznaczania nowych dróg publicznych wyłącznie do przypadków uzasadnionych potrzebami ponadlokalnego lub ogólnodostępnego układu komunikacyjnego. Analogiczne rozwiązania stosowane są również w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie gminy, gdzie dla obsługi komunikacyjnej terenów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										<p>prywatnych wyznacza się przede wszystkim drogi wewnętrzne. Wyznaczenie dróg publicznych na terenach prywatnych wiązałoby się z istotnym obciążeniem budżetu gminy, wynikającym w szczególności z konieczności przejęcia gruntów oraz realizacji i utrzymania infrastruktury drogowej. Zachowanie statusu dróg wewnętrznych nie wymaga wydatkowania środków publicznych, a jednocześnie zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną nieruchomości. Dodatkowo drogi wewnętrzne mogą w przyszłości zostać przejęte przez gminę, jednak nie stanowi to obowiązku gminy i uzależnione jest od przyszłych potrzeb komunikacyjnych oraz możliwości finansowych samorządu. Przyjęte rozwiązanie pozwala zatem na efektywne zarządzanie przestrzenią przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w dalszym kształtowaniu polityki przestrzennej gminy.</p>
9.	27.04.2026 r.	9641.2026	<b>Uwaga dotycząca wprowadzenia do projektu planu zapisów wskazujących sieć</b>	Obszar planu	§ 22. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się: (...)	X	X	-	X	<b>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wskazania</b>

		<p><b>kanalizacji sanitarnej jako podstawowy i docelowy sposób odprowadzania ścieków oraz dopuszczenia zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie jako rozwiązań tymczasowych.</b></p> <p><i>Wnoszę o wprowadzenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu, zgodnie z którym docelowym i podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych na terenie objętym planem jest sieć kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>Jednocześnie wnosimy o wskazanie, że stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszczalne jest wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe — do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>Wnoszę również o uwzględnienie możliwości lokalizacji i realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych, w szczególności w obrębie ul. Agrestowej.</i></p> <p><i>Uzasadnienie:</i></p> <p><i>Teren objęty planem charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, w tym słabą przepuszczalnością gruntów oraz występowaniem podtopień. W tych warunkach</i></p>		<p>2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych (...)</p>				<p><b>przydomowych oczyszczalni ścieków jako rozwiązania tymczasowego.</b></p> <p>W projekcie planu ze względu na warunki gruntowo-wodne nie wskazano przydomowych oczyszczalni ścieków jako rozwiązania tymczasowego.</p> <p>W pozostałym zakresie uwaga pozostaje uwzględniona w obowiązujących ustaleniach projektu planu. Projekt planu już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu ustalał odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej jako docelowy sposób obsługi terenów, a do czasu realizacji sieci dopuszczał stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z powyższym uwaga nie skutkuje koniecznością wprowadzenia zmian do projektu planu, ponieważ postulowane rozwiązania zostały już w nim uwzględnione.</p>
--	--	---	--	---	--	--	--	---

		<p><i>stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej wiąże się z ryzykiem dla środowiska gruntowo-wodnego oraz bezpieczeństwa sanitarnego. Jako mieszkaniec ul. Agrestowej w Rosnowie przedstawiam uzasadnienie uwagi dotyczącej konieczności jednoznacznego wskazania w projekcie planu miejscowego kanalizacji sanitarnej jako docelowego sposobu odprowadzania ścieków.</i></p> <p><i>Teren objęty planem, w tym obszar ul. Agrestowej, charakteryzuje się niekorzystnymi i warunkami gruntowo-wodnymi, co znajduje potwierdzenie w dokumentach prowadzonych postępowań administracyjnych. W szczególności wskazuje się na:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>— występowanie gruntów słabo przepuszczalnych (gliny),</i></li><li><i>— lokalne podtopienia oraz problemy z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych,</i></li><li><i>— utrudnione warunki infiltracji ścieków do gruntu.</i></li></ul> <p><i>W takich warunkach stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, takich jak zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków, wiąże się z istotnym ryzykiem dla środowiska gruntowo-</i></p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>wodnego. Ryzyko to dotyczy w szczególności sytuacji awaryjnych, nieszczelności instalacji lub niewłaściwej eksploatacji, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód gruntowych oraz pogorszenia warunków sanitarnych. Dodatkowo należy wskazać, że dla tego obszaru prowadzone są postępowania administracyjne, w których organy publiczne zwróciły uwagę na konieczność szczegółowej analizy przyjętych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej oraz potencjalne zagrożenia środowiskowe wynikające z Ich zastosowania.</p> <p>Dopuszczam stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, w mojej ocenie jedynym racjonalnym, bezpiecznym i docelowym rozwiązaniem dla tego obszaru jest budowa zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej jako rozwiązania docelowego.</p> <p>Podkreślenia wymaga również fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie (ul. Czereśniowa) funkcjonuje już sieć kanalizacyjna, co czyni rozbudowę infrastruktury w kierunku ul. Agrestowej</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>rozwiązaniem uzasadnionym zarówno technicznie, jak i ekonomicznie. Brak jednoznacznych zapisów w planie miejscowym może prowadzić do utrwalenia rozwiązań tymczasowych jako docelowych, co w przyszłości znacząca utrudni lub uniemożliwi realizację kanalizacji oraz pogłębi istniejące problemy środowiskowe i sanitarne. Ponadto jako właściciel nieruchomości zostałem postawiony w trudnej sytuacji w wyniku nieprawidłowości związanych z realizacją inwestycji budowlanej na tym obszarze, co skutkuje obecnie prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi oraz niepewnością co do zgodności istniejącej infrastruktury z obowiązującymi przepisami. Wprowadzenie jednoznacznych zapisów w planie miejscowym, wskazujących kanalizację sanitarną jako rozwiązanie docelowe, jest kluczowe dla uporządkowania sytuacji prawnej i technicznej oraz zapewnienia bezpiecznego i zgodnego z zasadami ochrony środowiska zagospodarowania tego obszaru. W związku z powyższym podtrzymuję wniosek</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<i>o wprowadzenie do projektu planu zapisów zapewniających realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako podstawowego i docelowego rozwiązania dla tego terenu.</i>							
10.	27.04.2026 r.	9904.2026	<p><b>Uwaga dotycząca wprowadzenia do projektu planu zapisów wskazujących sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy i docelowy sposób odprowadzania ścieków oraz dopuszczenia zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie jako rozwiązań tymczasowych.</b></p> <p><i>Wnosimy o wprowadzenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu, zgodnie z którym docelowym i podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych na terenie objętym planem jest sieć kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>Jednocześnie wnosimy o wskazanie, że stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszczalne jest wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe — do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>Wnosimy również o uwzględnienie możliwości lokalizacji i realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w</i></p>	Obszar planu	<p><b>§ 22.</b> W zakresie infrastruktury technicznej ustala się: (...)</p> <p>2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych (...)</p>	X	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wskazania przydomowych oczyszczalni ścieków jako rozwiązania tymczasowego.</b></p> <p>W projekcie planu ze względu na warunki gruntowo-wodne nie wskazano przydomowych oczyszczalni ścieków jako rozwiązania tymczasowego.</p> <p>W pozostałym zakresie uwaga pozostaje uwzględniona w obowiązujących ustaleniach projektu planu. Projekt planu już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu ustalał odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej jako docelowy sposób obsługi terenów, a do czasu realizacji sieci dopuszczał stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z powyższym uwaga nie skutkuje</p>

		<p><i>pasach drogowych, w szczególności w obrębie ul. Agrestowej.</i></p> <p><i>Uzasadnienie:</i></p> <p><i>Teren objęty planem charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, w tym słabą przepuszczalnością gruntów oraz występowaniem podtopień. W tych warunkach stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej wiąże się z ryzykiem dla środowiska gruntowo-wodnego.</i></p> <p><i>Jako mieszkaniec posesji przy ul. Agrestowej w Rosnowie, przedstawiam szczegółowe uzasadnienie mojego wniosku dotyczącego konieczności jednoznacznego wskazania w planie sieci kanalizacji sanitarnej jako docelowego sposobu odprowadzania ścieków.</i></p> <p><i>1. Trudne warunki gruntowo-wodne</i></p> <p><i>Teren mojej nieruchomości oraz sąsiednich działek przy ul. Agrestowej oraz kolejnej ulicy równoległej tzn. Aroniowej charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami geologicznymi, co potwierdzają dokumenty z prowadzonych postępowań administracyjnych. Kluczowe problemy to: Grunty słabo przepuszczalne (gliny), które uniemożliwiają skuteczną filtrację.</i></p> <p><i>Lokalne podtopienia oraz trudności z odprowadzaniem wód opadowych i</i></p>								<p>koniecznością wprowadzenia zmian do projektu planu, ponieważ postulowane rozwiązania zostały już w nim uwzględnione.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p><i>roztopowych.</i> <i>W takich realiach poleganie na przydomowych oczyszczalniach czy zbiornikach bezodpływowych jest ryzykowne. Każda awaria lub nieszczelność w tak nieprzepuszczalnym gruncie stanowi bezpośrednio zagrożenie dla czystości wód gruntowych i pogarsza stan sanitarny okolicy.</i></p> <p><i>2. Rozwiązania tymczasowe vs. docelowe</i> <i>Dopuszczam stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, ale wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe. Moim zdaniem jedynym racjonalnym i bezpiecznym docelowym modelem dla tego obszaru jest budowa zbiorczej sieci kanalizacyjnej.</i></p> <p><i>3. Bliskość istniejącej infrastruktury</i> <i>Zwracam uwagę, że w bezpośrednim sąsiedztwie (ul. Czereśniowa) funkcjonuje już sieć kanalizacyjna. Rozbudowa infrastruktury w stronę ul. Agrestowej jest zatem uzasadniona nie tylko technicznie, ale i ekonomicznie — wymaga jedynie przedłużenia istniejącego systemu.</i></p> <p><i>4, Skutki braku precyzyjnych zapisów</i> <i>Obawiam się, że brak jednoznacznych wytycznych w planie doprowadzi do „utrwalenia prowizorki”.</i></p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p><i>Jeśli plan nie wskaże kanalizacji jako celu, realizacja sieci zostanie odsunięta w nieokreśloną przyszłość, co pogłębi istniejące już problemy środowiskowe.</i></p> <p><i>5. Kontekst prawny i sytuacja mieszkańców</i></p> <p><i>Obecnie, wraz z innymi mieszkańcami, znajduję się w trudnym położeniu z powodu nieprawidłowości inwestycyjnych dewelopera. Prowadzone postępowania administracyjne oraz niepewność co do zgodności infrastruktury z przepisami budują poczucie niestabilności.</i></p> <p><i>Wprowadzenie jasnych zapisów w planie miejscowym pomoże uporządkować sytuację prawną i techniczną mojej nieruchomości.</i></p> <p><i>Podsumowując, wnoszę o wprowadzenie do projektu planu zapisów wskazujących sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowe i docelowe rozwiązanie dla tego terenu.</i></p>							
11.	27.04.2026 r.	9905.2026	<p><b>Uwaga dotycząca wprowadzenia do projektu planu zapisów wskazujących sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy i docelowy sposób odprowadzania ścieków oraz dopuszczenia zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie jako rozwiązań</b></p>	Obszar planu	<p>§ 22. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się: (...)</p> <p>2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,</p>	X	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wskazania przydomowych oczyszczalni ścieków jako rozwiązania tymczasowego.</b></p> <p>W projekcie planu ze względu na warunki gruntowo-wodne nie wskazano przydomowych</p>

		<p><b>tymczasowych.</b></p> <p><i>Wnosimy o wprowadzenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu, zgodnie z którym docelowym i podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych na terenie objętym planem jest sieć kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>Jednocześnie wnosimy o wskazanie, że stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszczalne jest wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe — do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>Wnosimy również o uwzględnienie możliwości lokalizacji i realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych, w szczególności w obrębie ul. Agrestowej.</i></p> <p><i>Uzasadnienie:</i></p> <p><i>Teren objęty planem charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, w tym słabą przepuszczalnością gruntów oraz występowaniem podtopień. W tych warunkach stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej wiąże się z ryzykiem dla środowiska gruntowo-wodnego.</i></p> <p><i>Działając jako mieszkańcy ul. Agrestowej w Rosnowie, przedstawiamy szczegółowe uzasadnienie naszej uwagi</i></p>		<p>tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych (...)</p>				<p>oczyszczalni ścieków jako rozwiązania tymczasowego.</p> <p>W pozostałym zakresie uwaga pozostaje uwzględniona w obowiązujących ustaleniach projektu planu. Projekt planu już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu ustalał odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej jako docelowy sposób obsługi terenów, a do czasu realizacji sieci dopuszczał stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z powyższym uwaga nie skutkuje koniecznością wprowadzenia zmian do projektu planu, ponieważ postulowane rozwiązania zostały już w nim uwzględnione.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p><i>dotyczącej konieczności jednoznacznego wskazania w projekcie planu miejscowego kanalizacji sanitarnej jako docelowego sposobu odprowadzania ścieków.</i></p> <p><i>Teren objęty planem, w tym obszar ul. Agrestowej, charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, co znajduje potwierdzenie w dokumentach prowadzonych postępowań administracyjnych. W szczególności wskazuje się na:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>— występowanie gruntów słabo przepuszczalnych (gliny),</i></li><li><i>— lokalne podtopienia oraz problemy z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych,</i></li><li><i>— utrudnione warunki infiltracji ścieków do gruntu.</i></li></ul> <p><i>W takich warunkach stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, takich jak zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków, wiąże się z istotnym ryzykiem dla środowiska gruntowo-wodnego. Ryzyko to dotyczy w szczególności sytuacji awaryjnych, nieszczelności instalacji lub niewłaściwej eksploatacji, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód gruntowych oraz pogorszenia warunków sanitarnych na tym obszarze.</i></p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p><i>Dodatkowo należy wskazać, że dla tego terenu prowadzone są postępowania administracyjne, w których organy publiczne zwróciły uwagę na konieczność szczegółowej analizy przyjętych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej oraz potencjalne zagrożenia środowiskowe wynikające z ich zastosowania.</i></p> <p><i>Jednocześnie dopuszczamy stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>W naszej ocenie jedynym racjonalnym, bezpiecznym i docelowym rozwiązaniem dla tego obszaru jest budowa zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.</i></p> <p><i>Podkreślenia wymaga również fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie (ul. Czereśniowa) funkcjonuje już sieć kanalizacyjna, co czyni rozbudowę infrastruktury w kierunku ul. Agrestowej rozwiązaniem uzasadnionym zarówno technicznie, jak i ekonomicznie.</i></p> <p><i>Brak jednoznacznych zapisów w planie miejscowym może prowadzić do utrwalenia rozwiązań tymczasowych jako docelowych, co w przyszłości znacząco utrudni lub</i></p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p><i>uniemożliwi realizację kanalizacji oraz pogłębi istniejące problemy środowiskowe i sanitarne. Ponadto mieszkańcy zostali postawieni w trudnej sytuacji w wyniku nieprawidłowości związanych z realizacją inwestycji przez dewelopera, co skutkuje obecnie prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi oraz niepewnością co do zgodności istniejącej infrastruktury z obowiązującymi przepisami. Wprowadzenie jednoznacznych zapisów w planie miejscowym, wskazujących kanalizację sanitarną jako rozwiązanie docelowe, jest kluczowe dla uporządkowania sytuacji prawnej i technicznej oraz zapewnienia bezpiecznego i zgodnego z zasadami ochrony środowiska zagospodarowania tego obszaru. W związku z powyższym podtrzymujemy wniosek o wprowadzenie do projektu planu zapisów zapewniających realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako podstawowego i docelowego rozwiązania dla tego terenu.</i></p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXV/338/2026  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 18 maja 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE  
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, przewidzianych w ustaleniach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zalicza się częściowe urządzenie i utrzymanie drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL, ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami 1KX, 2KX, 3KX oraz budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Realizacja ustaleń planu w powyższym zakresie spowoduje zwiększenie wydatków budżetu gminy.

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

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

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

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

1) wydatków z budżetu gminy, w szczególności z:

a) dochodów własnych gminy (np. podatki lokalne, opłaty, wpływy z majątku gminy),

b) środków przeznaczonych na realizację zadań własnych w ramach uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych;

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

a) dotacje i subwencje:

b) dotacje unijne w ramach programów pomocowych,

c) dotacje samorządu województwa,

d) dotacje i pożyczki z funduszy celowych,

e) subwencje ogólne z budżetu państwa;

3) środki zwrotne i instrumenty dłużne:

a) kredyty i pożyczki bankowe,

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

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

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

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXXV/338/2026  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 18 maja 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**