

Projekt

z dnia 22 czerwca 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 29 czerwca 2026 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej
i Dworcowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 622) 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), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej, 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. 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. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, 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 Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej”;
- 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.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) głównej kalenicy – należy przez to rozumieć najwyższą kalenicę budynku;
- 3) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy dachu,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 6) powierzchni zabudowy wiaty – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem 1MNB;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony symbolem 1MNS;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem 1MNW-U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW;

- 5) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1US-ZP, 2US-ZP;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR;
- 8) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami 1KP, 2KP;
- 9) teren garażu lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1KOG-KOP-ZP;
- 10) teren parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1KOP-ZP;
- 11) teren wodociągów, oznaczony symbolem 1IW;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 13) teren zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych, oznaczony symbolem 1ZP-ZD.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
- b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m oraz docieplenia istniejących budynków, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych,
- d) dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty, zmianę geometrii dachu, zmianę sposobu użytkowania, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) zakaz lokalizacji:

- a) budynków oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy ogrodzeń dla obiektów sportowych,

- e) reklam, z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w pkt 5,
 - f) instalacji fotowoltaicznych i obiektów w obszarze zawartym między liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych centrali telefonicznych, oświetlenia i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian zewnętrznych:
- a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachowego z dachówki w odcieniach czerwonego, ceglastego dla dachów dwuspadowych;
- 5) dopuszczenie sytuowania:
- a) na terenie oznaczonym 1MNV-U urządzeń reklamowych na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może przekraczać 5% powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch,
 - b) nie więcej niż dwóch szyldów w granicach działki budowlanej, o powierzchni nie większej niż 1 m², zlokalizowanych na elewacji budynku, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 2 m²;
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem ich funkcji, parametrów i wskaźników, przy czym:
- a) przy zachowaniu lit. b, dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) dla rozbudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów;
- 7) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

- 1) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inwestycji dopuszczonych planem;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach:
 - a) MNB, MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) ZP, US- ZP, ZP-ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNB, 3MW i 4MW obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) hurtowni,
 - b) stolarni, lakierni, ślusarni, blacharni,
 - c) magazynów innych niż wbudowane o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - 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 lub materiałów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,

l) krematoriów.

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

1) ochronę konserwatorską zabytkowych obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy i pokazanych na rysunku planu:

a) budynków:

- dom mieszkalny, ul. Mostowa 2, działka nr ewid. 25/5,
- dom mieszkalny, ul. Mostowa 4, działka nr ewid. 25/5,
- dom mieszkalny, ul. Mostowa 6, działka nr ewid. 25/5,
- dom mieszkalny, ul. Mostowa 7, działka nr ewid. 27/3,
- dom mieszkalny, ul. Nowa 8, działka nr ewid. 36/4,

b) figury Matki Boskiej, działka nr ewid. 23;

2) dla budynków wymienionych w pkt 1:

a) nakaz

- zachowania brył historycznych budynków i kształtu dachów,
- zachowania układu elewacji: rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- stosowania pokrycia dachowego z dachówki koloru ceglastego,
- podejmowania działań zmierzających do przywrócenia oryginalnego wyglądu budynku, m.in. formy stolarki okiennej i drzwiowej,

b) zakaz:

- zastosowania blachy dachówko podobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
- natynkowego montażu rolet zewnętrznych,
- montażu paneli fotowoltaicznych na stromych dachach budynków;

3) roboty budowlane i prace prowadzone przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zmierzające do ich zmiany wyglądu zewnętrznego, wymagają uzgodnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) ochronę istniejącej alei drzew na terenie 2KP oraz szpalerów lub alei drzew na terenie 1KDD.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD,
 - b) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1US-ZP, 2US-ZP;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonego symbolem 1MNS, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - b) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż: 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 35° do 45°,
 - układ głównej kalenicy: równoległy do linii rozgraniczających z terenem 1KR;
- 5) dla wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,0 m,
 - c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 0,80,
- b) minimalną: 0,001;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 250 m²;
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonego symbolem 1MNB, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45°,

- dopuszczenie dachu płaskiego, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° nad:

-- takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu, szerokość wykuszy i ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana,

-- częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku;

5) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i wiaty:

a) powierzchnia zabudowy jednego budynku albo jednej wiaty: maksymalnie 60 m^2 ,

b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m,

c) dach: symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45° ;

6) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 0,60,

b) minimalną: 0,001;

7) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 0,9,

b) minimalną: 0,001;

8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

10) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500 m^2 ;

11) wskaźniki i parametry określone w pkt 6-10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem 1MNW-U ustala się:

1) lokalizację:

a) budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) usług, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 ;

2) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków gospodarczych,
- b) budynków garażowych,
- c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- d) miejsc do parkowania dla rowerów,
- e) wiat, altan rekreacyjnych,
- f) obiektów małej architektury,
- g) tymczasowych obiektów budowlanych,
- h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczego lub garażowego;

4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
 - symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45° ,
 - dopuszczenie dachu płaskiego, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu, szerokość wykuszy i ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
 - częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku;

5) dla budynku usługowego:

- a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45° ;

6) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i wiaty:

- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku albo jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m,
 - c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,6,
 - b) minimalną: 0,001;
- 8) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,001;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 11) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;
- 12) wskaźniki i parametry określone w pkt 7-11 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących w granicach stref lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) wiat;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - a) wysokość:
 - na terenach 1MW, 5MW: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,

- na terenie 2MW: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
- na terenach 3MW, 4MW, 6MW, 7MW: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,

b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,

c) dach:

- na terenie 1MW, 5MW, 7MW: płaski, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° ,
- na terenie 2MW: symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 20° do 45° ,
- na terenie 3MW, 4MW, 6MW: symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 35° do 45° , dopuszczenie dachu płaskiego, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° nad takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 70% powierzchni dachu, szerokość wykuszy i ryzalitów: 70% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;

4) dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i wiaty:

- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku albo jednej wiaty: maksymalnie 60 m^2 ,
- b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m,
- c) dach: płaski, symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45° ;

5) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną:

- na terenie 1MW: 3,0,
- na terenie 2MW: 0,6,
- na terenie 3MW, 4MW, 6MW, 7MW: 0,4,
- na terenie 5MW: 0,6,

b) minimalną: 0,001;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalną:

- na terenie 1MW: 4,0,
- na terenie 2MW: 0,8,
- na terenie 3MW, 4MW, 6MW, 7MW: 0,6,

- na terenie 5MW: 0,8,
- b) minimalną: 0,001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1MW: 100%,
 - b) na terenie 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW: 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1MW: 0%,
 - b) na terenie 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW: 40%;
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5-8 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1US-ZP i 2US-ZP, ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych budowli sportowych,
 - b) wiat,
 - c) altan rekreacyjnych,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - f) miejsc do parkowania dla rowerów,
 - g) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) tablic informacyjnych,
 - j) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków i obiektów usługowych na potrzeby sportu i rekreacji:
 - a) wysokość: maksymalnie I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 4) dla wiat, altan rekreacyjnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

- b) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45° ;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,40,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,60,
 - b) minimalna: 0,001;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) wskaźniki i parametry określone w pkt 5-8 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu garażu lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1KOG-KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację garaży lub parkingu dla samochodów osobowych lub rowerów, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan rekreacyjnych,
 - b) placów zabaw,
 - c) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla garaży ustala się:
 - a) wysokość maksymalnie:
 - dla budynków z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° : 4,0 m,
 - dla budynków z dachem o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45° : 6,0 m,
 - b) dach:
 - płaski, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12° ,

- dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45°;

4) dla wiat, altan rekreacyjnych:

a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

b) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;

5) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 0,30,

b) minimalną: 0,001;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,30,

b) minimalna: 0,001;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;

10) wskaźniki i parametry określone w pkt 5-9 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1KOP-ZP ustala się:

1) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych lub rowerów, zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) zakaz sytuowania budynków;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) na działce budowlanej nie więcej niż jednej wiaty,

b) altan rekreacyjnych,

c) placów zabaw,

d) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,

e) obiektów małej architektury,

f) tablic informacyjnych,

g) ciągów pieszych lub rowerowych,

h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

5) dla wiat, altan rekreacyjnych:

- a) powierzchnię zabudowy jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
- b) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
- c) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°;

6) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m².

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wodociągów, oznaczonego symbolem 1IW, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do korzystania z zasobów wodnych;
- 2) dla budynku i wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - b) dach: płaski, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 12°;
- 3) dla pozostałych obiektów wysokość nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,001;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan rekreacyjnych na terenach 1ZP, 2ZP,
 - b) placów zabaw,
 - c) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,

- f) ciągów pieszych lub rowerowych,
- g) miejsc do parkowania dla rowerów,
- h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

4) dla wiat, altan rekreacyjnych:

- a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
- b) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°.

§ 18. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych 1ZP-ZD ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat, altan rekreacyjnych,
- b) zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) ciągów pieszych lub rowerowych,
- e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

4) dla wiat, altan rekreacyjnych:

- a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
- b) dach: płaski, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu od 0° do 45°.

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

- 1) Wielkopolskiego Parku Narodowego i jego otuliny;
- 2) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 3) terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.

§ 20. 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) minimalną powierzchnię działek – jak w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° , przy czym dopuszcza się kąty w przedziale $80^\circ - 100^\circ$,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń ze względu na położenie:
 - a) w strefie ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
 - b) w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica,
 - c) w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny,
 - d) na obszarze leżącym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 4) dopuszczenie budowy systemu melioracyjnego, jego przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę akustyczną przewidzianą w przepisach odrębnych;

- 7) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej 15kV wraz z pasem technologicznym, ponadto:
- a) zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne,
 - b) dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych,
 - c) po skablowaniu linii elektroenergetycznych, ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,
 - d) w przypadku przebudowy lub wykonania innych robót powodujących zmniejszenie szerokości pasa technologicznego dopuszcza się jego zmniejszenie, a granice pasa technologicznego pokazane na rysunku planu tracą moc;
- 8) strefę o szczególnych warunkach zagospodarowania i ograniczeniach wynikających z przepisów transportu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego,
 - 1 miejsce do parkowania na 20 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) miejsc do parkowania dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc do parkowania sumaryczną ilość miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych;

- 5) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) co najmniej 5% udziału miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 7) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD oraz komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) z uwzględnieniem § 7 pkt 4, dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 24. W zakresie terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami 1KP i 2KP, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) z uwzględnieniem § 7 pkt 4, dopuszczenie realizacji elementów układu transportowego służących komunikacji pieszej lub rowerowej oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych:
z sieci wodociągowej,

d) energia elektryczna:

- z sieci energetycznej,
- z instalacji pozyskującej energię elektryczną 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 ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
- z instalacji pozyskującej energię cieplną 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 tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej oraz budowy urządzeń wodnych.

§ 26. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń 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.

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

- 1) 30% dla terenów 1MNB, 1MNS, 1MNW-U, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

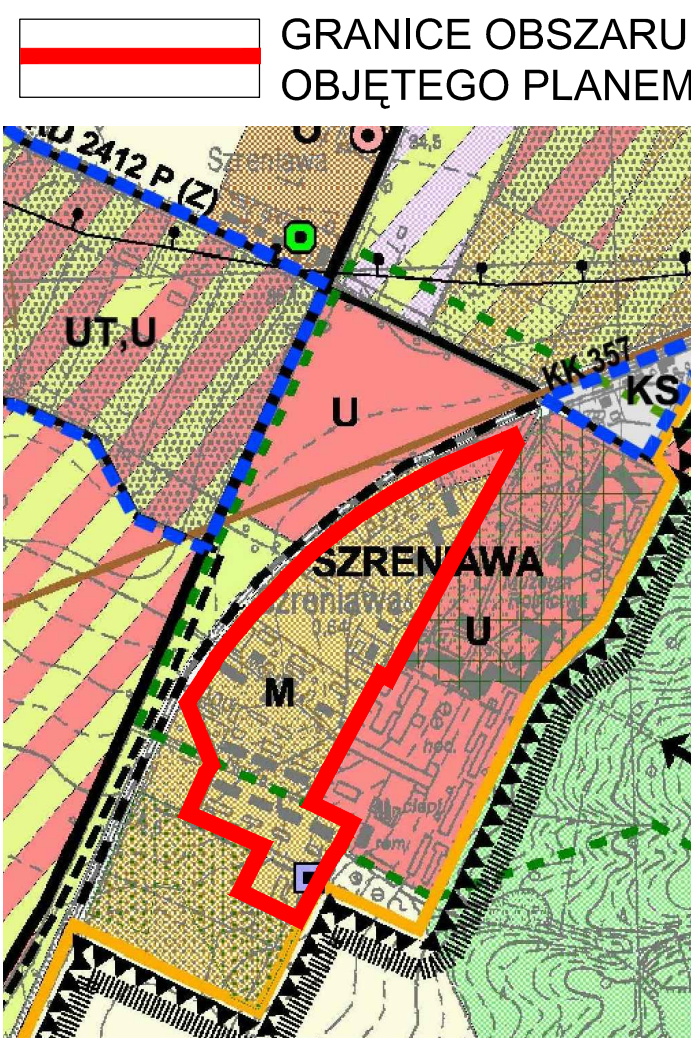
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

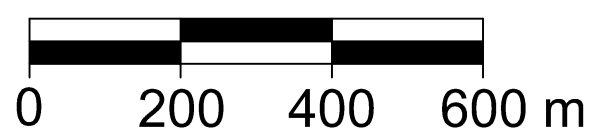
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMORNIKI



OZNACZENIA:



TERENY MIESZKANIOWE O ZABUDOWIE

 **TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ O PROFILU USŁUGOWYM I O ZABUDOWIE: INTENSYWNEJ/EKSTENSYWNEJ**

GRANICE WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO

GRANICE OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO

GRANICE REZERWATÓW ŚCIŚLYCH
1. ŚWIETLISTA DĄBROWA NA WYSOCZYŹNIE
2. ZALEWY NADWARCIAŃSKIE

 OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY RZĘKI WIRYNKI

GRANICA NATURY 2000 SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIŁ
"OSTOJA WIELKOPOLSKA" (KOD PLH 300010)

GRANICA NATURY 2000 OBSZARU SPECJALNEJ
OCHRONY PTAKÓW "OSTOJA ROGALIŃSKA" (KOD PLB 300017)



PARKI PODWORSKIE ZE STREFĄ OCHRONY EKOLOGICZNEJ
I ZEWNĘTRZNYCH POWIĄZAŃ WIDOKOWYCH

INFORMACJA O ŹRÓDŁE POCHODZENIA UŻYTEGO
MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO,
O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY
Z DNIA 17 MAJA 1989 R. PRAWO GEODEZYJNE
I KARTOGRAFICZNE (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1151
ZE ZM.): MAPA ZASADNICZA WYDANA
PRZEZ STAROSTĘ POZNAŃSKIEGO.
LICENCJA NR GKG.GZW.4062.198.2024_3021_CLP
Z DNIA 30.10.2024 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH
PROSTOKATNYCH PL-2000 STREFA 6

OZNACZENIA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MNB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNS TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ

MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOJ. NOSTOJACE I LUBUSKIE

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

US-ZP TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KR	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

KP	TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
----	-------------------------------------

OG-KOP-ZP TEREN GARAŻU LUB PARKINGU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

KOP-ZP TEREN PARKINGU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

IW TEREN WODOCIAGÓW

ZP TERENY ZIEL ENI URZADZONE.I

ZP-ZD TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ LUB OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

 FIGURA MATKI BOSKIEJ WPISANA DO GMINNEJ
EWIDENCJI ZABYTKÓW

BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW



**LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM**

TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ

 ISTNIEJĄCA ALEJA LUB SZPALERY DRZEW
 GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO - LINIA KOLEJOWA,
 LEŻĄCEGO POZA GRANICAMI PLANU

STREFA O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA I OGRANICZENIACH WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW TRANSPORTU KOLEJOWEGO

 STREFY LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

GRANICA WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO

20 WYMIARY

OBSZAR OBJĘTY PLANEM LEŻY:

1. CZĘŚCIOWO W GRANICACH WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO I CZĘŚCIOWO W OTULINIE WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
2. W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA
3. W STREFIE OGRANICZONEGO ZAINWESTOWANIA OD RADARU METEOROLOGICZNEGO W WYSOGOTOWIE
4. W OTOCZENIU LOTNISKA POZNAŃ-LAWICA.
5. W III STREFIE OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA UTWORZONEGO DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO POZNAŃ-KRZESINY
6. NA OBSZARZE LEŻĄCYM W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ (POWIERZCHNIE BRA) OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH

Załącznik nr 2 do uchwały nr/...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 2026 r.

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

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

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej został poddany konsultacjom społecznym, które były prowadzone w dniach od 28 sierpnia 2025 r. do 26 września 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag w terminie od 28 sierpnia 2025 r. do 26 września 2025 r.,
- 2) spotkanie otwarte w dniu 10 września 2025 r. o godz. 17:00, przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online),
- 3) dyżur projektanta, który odbył się w dniu 11 września 2025 r. w godz. 15:30-17:30 w siedzibie Urzędu Gminy Komorniki, sala sesyjna (parter), ul. Stawna 1, 62-052 Komorniki.

W ustawowych terminach wpłynęły uwagi, które częściowo nie zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki. 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 zawierają poniższy wykaz.

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY KOMORNIKI
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CZĘŚCI WSI SZRENIAWA W REJONIE ULIC: SŁONECZNEJ, NOWEJ I DWORCOWEJ**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Komorniki		Sposób rozpatrzenia uwag przez Radę Gminy Komorniki		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	23.09.2025	11283.25.BP	Teren 2KR Dz. 25/5	X	X			Uwaga dotycząca usunięcia drogi 2KR oraz pozostawienia działek integralnych dla wspólnoty w granicach 3MW. Dojazd do działki nr 25/6 przeprowadzić przez część działki 25/4. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej dojazdu do całej działki nr ewid. 25/6 przez teren 2MW. Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki w części dotyczącej usunięcia drogi 2KR. Teren, który był przeznaczony jako 2KR włączono do terenu 3MW. Dojazd do działki nr ewid. 25/6 zapewniono wyznaczając nowy przebieg terenu 2KR przez teren 2MW. Tak wyznaczona droga 2KR będzie stanowić dojazd do terenu 1ZP-ZD.

							Natomiast do pozostałej części działki nr ewid. 25/6, która jest przeznaczana jako teren 1US-ZP, dojazd zapewniono wyznaczając drogę 3KR w sąsiedztwie terenu kolejowego, przez działkę nr ewid. 25/5. Uwaga o treści: <i>„Wnoszę o wykreślenie planowanej drogi wewnętrznej z działki nr 25/5 dojazdowej na działkę nr 25/6 i pozostawienie jej odrębnych granic. Droga nie realizuje celu publicznego i ingeruje w prawo własności naszej wspólnoty. Ponadto droga ingeruje w zabytkowy charakter osiedla (folwarku) o walorach historycznych. Poza tym zwiększony ruch spowoduje dodatkowy hałas a co za tym idzie spowoduje szkodliwość społeczną, spadek jakości życia oraz spadek wartości nieruchomości. Dojazd do działki nr 25/6 można zapewnić wydzielając część działki nr 25/4.”</i>
2.	23.09.2025	11372.25.BP	Tereny 2KR, 2MNB	X	X		/zbiorcza 107 osób/ Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec projektu planu. Główny sprzeciw dotyczy drogi 2KR, którą można poprowadzić ulicą Mostową i dalej w odległości ok. 20 od linii kolejowej oraz przeznaczeniu terenu 2MNB, który powinien zostać przeznaczony na cele ogrodów działkowych lub zieleni. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej drogi 3KR, która została wyznaczona w inny sposób aniżeli opisano w uwadze. Ze względu na istniejącą zabudowę, droga 3KR została wyznaczona bliżej granic

							terenu kolejowego niż 20 m. Na mapie, pobranej z zasobu geodezyjno-kartograficznego dla opracowania przedmiotowego planu nie pokazano przebiegu torów kolejowych. Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki w części dotyczącej usunięcia teren 2KR oraz zmiany przeznaczenia terenu 2MNB. Teren, który był przeznaczony jako 2KR włączono do terenu 3MW. Zmieniono przeznaczenie terenu 2MNB, przeznaczając go na cele terenu zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych 1ZP-ZD. Drogę 2KR przeprowadzono przez teren 2MW, będzie to dojazd do terenu 1ZP-ZD. Wzdłuż terenu kolejowego wyznaczono drogę 3KR, która stanowi dojazd do terenu 1US-ZP. Uwaga o treści: <i>„chcielibyśmy wyrazić zdecydowany sprzeciw wobec projektu planu zagospodarowania części wsi Szreniawa. Główny sprzeciw dotyczy projektowanej drogi przebiegającej przez teren którego jesteśmy współwłaścicielami i nie zgadzamy się na drogę 2KR. Na spotkaniu online dotyczącym tego planu usłyszeliśmy, że droga ma prowadzić do terenu 1US-ZP i 2MNB. Proponujemy dojazd do 1US-ZP ulicą Mostową a w odległości ok 20m od linii kolejowej wykorzystać istniejący dojazd do działki 25/6 z którego od lat korzystają służby porządkowe i brygada gospodarcza PUKu.</i>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<i>Jako bezpośredni sąsiedzi projektowanych terenów mieszkaniowych 2MNB wyrażamy sprzeciw powstaniu takich terenów w naszym sąsiedztwie i wnioskujemy żeby teren 2MNB pozostał w niezmienionym kształcie czyli przeznaczony na ogrody działkowe lub zieleń. Co pozwoli zachować w tej części miejscowości spójny charakter wsi.</i> <i>Wprowadzenie nowej zabudowy jest zupełnie zbędne ze względu na zabytkowy charakter wsi Szreniawa. Zabudowania mieszkaniowe objęte są wpisem do gminnej ewidencji zabytków a proponowana nowa zabudowa nie wpisuje się w zabytkowy charakter miejscowości.</i> <i>Zabudowa terenu 2MNB będzie powodowała znaczący wzrost liczby pojazdów dojeżdżających do zabudowy mieszkaniowej, co w tym miejscu jest zupełnie niepotrzebne i społecznie nieakceptowane. Zmniejszy się również bezpieczeństwo dzieci bawiących się na boisku do piłki nożnej i młodzieży grającej tam w siatkówkę co jest naszą ogromną obawą.</i> <i>Powstanie zabudowy mieszkaniowej zmniejszy komfort funkcjonowania na pobliskich terenach oraz spowoduje w przyszłości konflikty w związku z istniejącym boiskiem i hałasem dzieci bawiących się na nim."</i>
3.	26.09.2025	11477.25.BP	Tereny 2KR, 2MNB	X	X			Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec drogi 2KR oraz terenu zabudowy mieszkaniowej 2MNB - teren 2MNB pozostawić jako teren zielni urządzonej.
4.		11478.25.BP						

								Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia terenu 2MNB tylko na cele terenu zieleni urządzonej. Ze względu na istniejący sposób użytkowania terenu 1ZP-ZD jako ogrodów, ustalono możliwość realizacji na tym obszarze zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych. Zastosowany w ustaleniach planu spójnik „lub” oznacza, iż obie wskazane funkcje – zieleni urządzonej oraz ogrody działkowe – mają charakter równorzędny i dopuszczalny w ramach przeznaczenia podstawowego. Każda z tych funkcji może być realizowana samodzielnie, niezależnie od drugiej, ale dopuszcza się również ich współwystępowanie na tym samym obszarze, w zakresie nienaruszającym ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania określonych w planie miejscowym. Takie sformułowanie zapewnia elastyczność w kształtowaniu sposobu zagospodarowania terenu, umożliwiając zarówno utrzymanie istniejących ogrodów działkowych, jak i ewentualną realizację zieleni urządzonej w formie parkowej, rekreacyjnej bądź integrującej obie funkcje. Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki w części dotyczącej usunięcia terenu 2KR oraz zmiany przeznaczenia terenu 2MNB. Teren, który był przeznaczony jako 2KR włączono do terenu 3MW. Drogę 2KR przeprowadzono przez teren 2MW, będzie to dojazd do terenu 1ZP-ZD. Wzdłuż terenu kolejowego wyznaczono
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							drogę 3KR, która stanowi dojazd do terenu 1US-ZP. Zmieniono przeznaczenie terenu 2MNB, przeznaczając go na cele terenu zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych 1ZP-ZD. Uwaga o treści: <i>„(...) Wnoszę o wykreślenie z planu utworzenia drogi wewnętrznej 2KR, ponieważ dostęp do działki 1US-ZP może być realizowany jak aktualnie przez dojazd działką 3MW od strony nasypu kolejowego, co pozwoli na wygenerowanie większej powierzchni działki 1US-ZP na cele sportu i rekreacji, co w konsekwencji przełoży się na lepszą jakość życia okolicznych mieszkańców. W trakcie konsultacji społecznych mieszkańcy działki 3MW jednogłośnie sprzeciwili się wydzieleniu drogi wewnętrznej na ich działce, ponieważ gmina posiada tylko nieznaczną część udziału w w/w działce. Ponadto wnoszę aby działkę oznaczoną 2MNB pozostawić jako teren zieleni urządzonej, ponieważ przekształcenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej spowoduje znaczący wzrost zasiedlenia, co w konsekwencji negatywnie wpłynie na komfort życia okolicznych mieszkańców poprzez wzmożony ruch samochodowy, a także wpłynie negatywnie na zabytkowy charakter okolicy ze względu na bliskość zabytkowych zabudowań oraz istniejącej alei drzew.”</i>
5.	26.09.2025	11485.25.BP	Teren 2MNB, 2KR,	X	X		Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec utworzenia zabudowanego terenu 2MNB, utworzenia drogi 2KR,

			1US-ZP i 1MNW-U					wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na teren 1MNW-U. Teren 2MNB pozostawić w dotychczasowym przeznaczeniu. Drogę 2KR przeprowadzić przez teren 2MW. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej usunięcia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na teren 1MNW-U. Teren oznaczony symbolem 1MNW-U został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi, co oznacza, iż obie funkcje – mieszkaniowa i usługowa – mają charakter równorzędny i mogą być realizowane alternatywnie w zależności od potrzeb inwestora oraz uwarunkowań lokalnych. Zastosowany w ustaleniach planu spójnik „lub” oznacza, iż obie wskazane funkcje – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi – mają charakter równorzędny i dopuszczalny w ramach przeznaczenia podstawowego. Każda z tych funkcji może być realizowana samodzielnie, niezależnie od drugiej, ale dopuszcza się również ich współwystępowanie na tym samym obszarze, w zakresie nienaruszającym ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania określonych w planie miejscowym. Takie sformułowanie zapewnia elastyczność w kształtowaniu sposobu zagospodarowania terenu. Nie wyklucza to także możliwości utrzymania i dalszego funkcjonowania istniejącego obiektu handlowego (sklepu), który może nadal
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	--

							pełnić rolę lokalnego punktu usługowego i miejsca integrującego życie społeczne wsi. Ustalony sposób zagospodarowania zapewnia zatem elastyczność w kształtowaniu funkcji terenu, umożliwiając zarówno utrzymanie usług o charakterze lokalnym, jak i – w razie potrzeby – realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Takie rozwiązanie pozwala na zachowanie ciągłości funkcjonalnej centralnej części wsi Szreniawa, przy jednoczesnym dostosowaniu możliwości zagospodarowania do zmieniających się potrzeb mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Dopuszczenie obu funkcji – mieszkaniowej i usługowej – umożliwia harmonijny rozwój zabudowy, bez naruszania ładu przestrzennego, a jednocześnie utrzymuje istniejący charakter miejsca jako punktu o znaczeniu lokalnym. Ewentualna zmiana funkcji z usługowej na mieszkaniową będzie wymagała zachowania parametrów urbanistycznych określonych w planie, co zapewnia utrzymanie spójności kompozycyjnej układu przestrzennego Szreniawy. Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki w części, poprzez zmianę przeznaczenia terenu 2MNB na teren 1ZP-ZD, usunięcia terenu 2KR. Teren, który był przeznaczony jako 2KR włączono do terenu 3MW.
--	--	--	--	--	--	--	---

							Drogę 2KR przeprowadzono przez teren 2MW, będzie to dojazd do terenu 1ZP-ZD. Wzdłuż terenu kolejowego wyznaczono drogę 3KR, która stanowi dojazd do terenu 1US-ZP. Zmieniono przeznaczenie terenu 2MNB, przeznaczając go na cele terenu zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych 1ZP-ZD. Uwaga o treści: <i>„(...) Wszelkie uwagi i zastrzeżenia koncentrują się na obszarze oznaczonym na planie jako 2MNB, 2KR, 1US-ZP oraz 1MNW-U. Na obszar ten należy spojrzeć bowiem jako na całość. Wszystkie jego bowiem fragmenty powinny tworzyć wspólną, harmonijną przestrzeń służącą mieszkańcom Szreniawy.</i> <i>(...) W pierwszej kolejności należy podnieść, że nie znajduje żadnego uzasadnienia lokalizacja na działkach oznaczonych jako 2MNB zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Szreniawa ma w obecnym kształcie w zasadzie spójną zabudowę uwarunkowaną przede wszystkim lokalizacją pałacu i folwarku oraz późniejszą zabudową po PGR-owską (bloki mieszkalne). Lokalizacja na tym obszarze 6 działek, na których będzie można postawić 6 domów jednorodzinnych bliźniaczych (czyli w sumie 12 lokali) zaburzy obecną harmonię i zmieni zupełnie charakter „centrum” wsi.</i> <i>Podkreślić należy, że przez cały czas działki te (niewyodrębnione) miały charakter rekreacyjny i były w ten sposób wykorzystywane przez niektórych</i>
--	--	--	--	--	--	--	---

							mieszkańców Szreniawy (ti. mieszkańców dawnego budynku dyrekcji PGR-ów). Działki te zostały oddane mieszkańcom w celach uprawy roślin i wypoczynku. Tym samym nie powodowały one nadmiernych utrudnień dla innych mieszkańców. Stanowiły też naturalny bufor pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi, a strefą rekreacji z boiskiem sportowym do piłki nożnej (obszar oznaczony jako 1US-ZP). (...) Biorąc pod uwagę, że zgodnie z projektem ma zostać zachowane przeznaczenie obszaru oznaczonego jako 1US-ZP dla usług sportu i rekreacji, to uznać należy, że pozostaje to w sprzeczności z interesami przyszłych mieszkańców budynków położonych na działce oznaczonej jako 2MNB. Nie trudno przewidzieć, że będą oni narzekali na immisje (przede wszystkim hałas) wynikające z użytkowania boisk sportowych i innych obiektów rekreacji. Pozostawienie tej działki (zamiast 2MNB) jako nieruchomości z przeznaczeniem na zorganizowaną zielen (US-ZP) byłoby rozwiązaniem kompromisowym. Z jednej strony właściciele działek położonych na obszarze 2MNB korzystaliby ze swoich działek w obecnym zakresie. Z drugiej strony stanowiłyby one bufor pomiędzy strefą mieszkaniową, a rekreacyjną (sportową). Udało by się pogodzić zarówno interesy mieszkańców uprawiających warzywa i szukających odpoczynku na swoich działkach, jak i interesy młodszych mieszkańców wsi preferujących bardziej aktywne formy wypoczynku (np. piłka nożna, siatkówka czy lekkoatletyka).
--	--	--	--	--	--	--	--

								(...) Ponadto, lokalizacja na obszarze 2MNB zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wiąże się z koniecznością wybudowania drogi dojazdowej oznaczonej na planie jako 2KR. Podczas spotkania otwartego dnia 10.09.2025 r. wyrażony zostały gremialny sprzeciw przeciwko takiej lokalizacji drogi. Wiaże się to bowiem z pozbawieniem tub ograniczeniem prawa własności mieszkańców ul. Mostowej (obszar oznaczony na planie jak 3MW). Budowa drogi dla obsługi terenu oznaczonego jako 1US-ZP zdaniem mieszkańców mogłaby się odbywać wzdłuż ulicy Mostowej i potem nową drogą położoną równoległe do torów kolejowych. Takie rozwiązanie z pewnością wystarczy dla zapewniania dojazdu do terenów sportowych. Dojście do obszaru oznaczonego jako 2MNB mogłoby prowadzić tak jak obecnie przez działkę oznaczoną jako 2MW wzdłuż budynku dawnej dyrekcji PGR-ów. Status quo pozostałyby nie zmieniony. (...) Przy planowaniu nie można także zapominać o społecznym aspekcie dokonywanych zmian. Budowa drogi 2KR i wprowadzenie do tkanki wsi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej będzie niewątpliwie zarzewiem konfliktów całej wsi. Twórcy zaproponowanego projektu stawiają interes 6 użytkowników działek (nie wiadomo bowiem, czy są oni właścicielami tych działek i skąd taki tytuł wywodzą) ponad interes pozostałych mieszkańców Szreniawy. Przede wszystkim zaproponowany przebieg drogi narusza konstytucyjne prawo własności
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							mieszkańców działki oznaczonej jako 3MW. Nie jest przy tym jasne, dlaczego nie jest brany pod uwagę przejazd przez działkę oznaczoną jako 2MW. (...) Na działce 1MNW-U znajduje się obecnie sklep, który stanowi de facto centrum wsi Szreniawa. Obszar ten powinien być pozostawiony dla usług, a nie dla zabudowy mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, że sprzeciwiamy się ustanowieniu na obszarze 2MNB zabudowy mieszkaniowej nie ma także powodu, by na działce oznaczonej jako 1MNW-U (obecnie sklep spożywczy) na zasadzie sąsiedztwa przeznaczyć tą działkę na teren zabudowy mieszkaniowej. Dodać należy, że jest to newralgiczny punkt wsi Szreniawa, położony vis a vis dawnego wjazdu na folwark. Budowa w tym miejscu domu mieszkalnego wpłynie niewątpliwie w sposób negatywny na ład przestrzenny wsi. Jest to także jedynie miejsce zwyczajowo przyjęte, jako miejsce spotkań mieszkańców i zakupów. To tu koncentruje się życie społeczne wsi. (...) Z informacji uzyskanych podczas spotkania otwartego wynika, że nie jest znana sytuacja własnościowa nieruchomości oznaczonej jako 2MNB. Nie jest jasne, kto jest właścicielem tej nieruchomości. Z informacji uzyskanych od mieszkańców Szreniawy wynika, że nieruchomości te zostały oddane w użytkowanie pracownikom PGR-ów i nie były własnością właścicieli działki oznaczonej jako 2MW. Tym samym trudno znaleźć uzasadnienie dlaczego Gmina bez dokładnej znajomości stanu prawnego
--	--	--	--	--	--	--	--

							nieruchomości, ustanawia na tym obszarze niezwykle korzystne dla „nowych” właścicieli przeznaczenie gruntu tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Tym samym działki o niewielkiej wartości staną się działkami o dużej wartości. Budzi to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności podejmowanych przez Gminę decyzji. (...) Największą obawą mieszkańców Szreniawy jest to, że działki oznaczone jak 2MNB zostaną przejęte przez tzw. „dewelopera”, który zabuduje je „bliźniakami”. Takiego niechlebnego przykładu dostarcza m.in. zabudowa osiedla Kamieni Szlachetnych w Szreniawie. Zamiarem mieszkańców Szreniawy, którzy działki te otrzymali w użytkowanie jako pracownicy PGR-ów było, by działki te po przekształceniu w działki własnościowe, zostały zabudowane domami jednorodzinnymi (ale jednolokalowymi). Niestety działki te wykupili „deweloperzy” i zabudowali je w sposób niezgodny z pierwotnymi zamierzeniami właścicieli działek, stawiając tam domy jednorodzinne dwulokalne. Spowodowało to, że osiedle to jest nadmierne zagęszczone i przez to niefunkcjonalne. Nie można pozwolić, by tego rodzaju „patodeweloperka” objęła także pozostałe, niezabudowane jeszcze nieruchomości w Szreniawie. (...) Podsumowując uznać należy, że przedstawiony projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej” nie może zostać zaakceptowany. Przede wszystkim narusza
--	--	--	--	--	--	--	---

							on interesy większości mieszkańców Szreniawy w imię interesów sześciu nieznanych (rzekomych) właścicieli nieruchomości oznaczonej w planie jako obszar 2MNB. Należy tym samym zadać sobie kluczowe pytanie, dlaczego interes sześciu (rzekomych) właścicieli nieruchomości oznaczonej jako 2MNB należy stawiać ponad interesem pozostałych kilkuset mieszkańców wsi Szreniawa?"
6.	26.09.2025	11488.25.BP	Teren 1KOP-ZP, 2KR, 2MNB	X	X		Uwaga dotycząca wprowadzenia na terenie 1KOP-ZP zakazu lokalizacji usług i handlu, zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%, zmniejszenia powierzchni zabudowy jednej wiaty do maksymalnie 30 m², usunięcia drogi 2KR oraz zwiększenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 2MNB, jednocześnie zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej 2MNB, zachowując teren o funkcji ogrodów przydomowych lub zieleni. Uwaga nieuwzględniona części dotyczącej minimalnej powierzchni działki budowlanej, ustalenia zakazu lokalizacji usług i handlu, zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%, zmniejszenia powierzchni zabudowy jednej wiaty do maksymalnie 30 m². W związku ze zmianą przeznaczenia terenu oznaczonego pierwotnie symbolem 2MNB na teren oznaczony symbolem 1ZP-ZD – w wyniku uwzględnienia innych uwag zgłoszonych w toku procedury planistycznej

							– uwaga dotycząca minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek w tym obszarze stała się bezprzedmiotowa. Nowe przeznaczenie terenu jako teren zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych nie obejmuje możliwości wydzielania działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową, wobec czego ustalanie minimalnej powierzchni działek nie znajduje zastosowania w odniesieniu do obecnego sposobu zagospodarowania tego obszaru. Teren oznaczony symbolem 1KOP-ZP został przeznaczony pod teren parkingu lub zieleni urządzonej, z możliwością lokalizacji parkingu dla samochodów osobowych lub rowerów oraz zieleni urządzonej. Ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia usługowego ani handlowego, a dopuszczone formy zagospodarowania – parking oraz zieleń urządzona – mają charakter funkcjonalny i uzupełniający względem terenów sąsiednich, w szczególności terenów usługowych i mieszkaniowych. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba wprowadzania dodatkowego zakazu lokalizacji usług i handlu, gdyż obowiązujące ustalenia planu w sposób jednoznaczny określają dopuszczalne formy zagospodarowania terenu i nie przewidują możliwości realizacji obiektów handlowo-usługowych. Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy jednej wiaty: do maksymalnie 60 m² jest równa wielkości wiat, budynków gospodarczych, budynków garażowych dla innych terenów z planowaną lub istniejącą zabudową. Biorąc pod uwagę planowane przeznaczenie
--	--	--	--	--	--	--	---

							terenu na cele parkingu, ustalony planem udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% stanowi wartość wystarczającą do zapewnienia właściwego bilansu terenu o funkcji parkingowej i zieleni urządzonej. Ustalony wskaźnik umożliwia realizację niezbędnej infrastruktury parkingowej przy zachowaniu odpowiednich warunków retencji wód opadowych oraz estetyki zagospodarowania terenu. Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki w części dotyczącej usunięcia terenu 2KR. Teren, który był przeznaczony jako 2KR włączono do terenu 3MW. Drogę 2KR przeprowadzono przez teren 2MW, będzie to dojazd do terenu 1ZP-ZD. Wzdłuż terenu kolejowego wyznaczono drogę 3KR, która stanowi dojazd do terenu 1US-ZP. Zmieniono przeznaczenie terenu 2MNB, przeznaczając go na cele terenu zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych 1ZP-ZD. Uwaga o treści: <i>„Analizując założenia projektu planu z mieszkańcami oraz członkami Rady Sołeckiej sołectwa Szreniawa, chciałbym w przeznaczeniu terenu o symbolu 1KOP-ZP dodać wpis zakazujący usług i handlu, oraz zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej do 60%. Również proszę o zmniejszenie powierzchni zabudowy jednej wiaty do maksymalnie 30 m². Wnioskuje również o usunięcie z projektu</i>
--	--	--	--	--	--	--	---

								planu drogi 2KR, ponieważ jej przebieg jest nieakceptowany przez lokalną społeczność a dojazd do terenu 1US-ZP można poprowadzić od ulicy Mostowej. Droga w tym kształcie znacznie ogranicza możliwości zagospodarowania w przyszłości terenu 1US-ZP. Jest to teren z ogromnym potencjałem rekreacyjno - sportowym dla mieszkańców wsi. Chciałbym zwrócić uwagę na wielkość nowo powstałych działek w terenie 2MNB. Projekt zakłada wielkość 500m² co jest niezgodne z przyjętymi standardami planistycznymi w Gminie Komorniki. Powstanie zabudowy mieszkaniowej w tej części wsi Szreniawa spowoduje spadek bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców wsi poprzez ogromny przyrost zaparkowanych pojazdów, zwiększy się ruch w bezpośrednim sąsiedztwie boiska na którym przebywają i bawią się dzieci oraz młodzież. Spowoduje to istotne ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu 1US-ZP. Stwierdzam, że proponowana funkcja mieszkaniowa dla tego terenu jest zupełnie zbędna i niezasadna, proszę o pozostawienie terenu w funkcji ogrodów przydomowych lub zieleni."
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 3 do uchwały nr/...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 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 poz. 538), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Obszar plan jest terenem uzbrojonym w infrastrukturę techniczną.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/.../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 12 września 2024 r. uchwały Nr VIII/82/2024 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 11,0 ha.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uporządkowanie zagospodarowania miejscowości Szreniawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Komorniki (zwanym dalej: Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r. Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r. przewiduje na przedmiotowym terenie: tereny mieszkaniowe o zabudowie intensywnej (M) oraz działalności gospodarczej o profilu usługowym i o zabudowie intensywnej (U). Na terenach mieszkaniowych o zabudowie intensywnej można sytuować: budynki mieszkalne, garaże względnie budynki gospodarczo-garażowe, budynki usług podstawowych, boiska, place zabaw, skwery, obiekty handlowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i lokalne. Rodzaj zabudowy na danym terenie oraz parametry zabudowy należy określać każdorazowo w miejscowych planach, harmonijnie nawiązując do ukształtowania terenu, do zabudowy istniejącej na terenie objętym planem, zabudowy w bezpośrednim otoczeniu tych terenów oraz odpowiednio do potrzeb określających celowość opracowania miejscowego planu.

Na terenach działalności gospodarczej o profilu usługowym U i zabudowie intensywnej można sytuować obiekty działalności gospodarczej w usługach, obiekty usług społecznych zaspokajających potrzeby mieszkańców, w tym budynki usług podstawowych, place zabaw, boiska i inne obiekty sportowe, z wyjątkiem sportów motorowych, dopuszcza się również sytuowanie obiektów związanych z działalnością Muzeum Rolnictwa w Szreniawie i innych obiektów muzealnych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², w tym wymagających urządzenia składów oraz hurtownie, jak również sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Ze względu na charakter zmian wprowadzonych do projektu uchwały po pierwszym etapie opiniowania i uzgadniania, w tym w szczególności zmianę przeznaczenia niektórych terenów, etap ten został przeprowadzony ponownie. Następnie skierowano projekt planu do konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach od 28 sierpnia 2025 r. do 26 września 2025 r. w formie spotkania otwartego w dniu 10 września 2025 r. o godz. 17:00 przeprowadzonego za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online) oraz w formie dyżuru projektanta w dniu 11 września 2025 r. w godz. 15:30-17:30 w siedzibie Urzędu Gminy Komorniki. W ustawowym terminie przyjmowania złożono uwagi, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych przygotowano raport podsumowujący przebieg tych konsultacji. W raporcie przedstawiono m.in. sposób przeprowadzenia konsultacji, złożone uwagi oraz sposób ich uwzględnienia.

Po konsultacjach społecznych, zgodnie z brzmieniem art. 17 pkt 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w *niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa pkt 5a, pkt 6 lit. b i pkt 9 lit. b*”, tj.

5a) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana,

6) występuje o: (...)

b) uzgodnienie projektu planu miejscowego z: (...)

9) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z: (...)

b) dokonanych uzgodnień;”

przeanalizowano konieczność powtórzenia procedury planistycznej.

Ze względu na wyznaczenie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej w odległości mniejszej niż 20 m - sąsiedztwie terenu kolejowego, zgodnie z art. 17 pkt 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowiono czynności przewidziane w ww. przepisie, w tym etap uzgadniania z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego oraz z zarządcą dróg gminnych.

W projekcie planu miejscowego nie wprowadzono zmian w zakresie ustaleń dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wobec czego w przedmiotowej procedurze nie znajduje zastosowania art. 17 pkt 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący ponowienia konsultacji społecznych.

W związku z powyższym zakończono procedurę planistyczną, poprzez udostępnienie na urzędowej stronie internetowej BIP projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. 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.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych projektu planu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki, na stronie urzędowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w aplikacji internetowej Blisko. Konsultacje społeczne obejmowały zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 ze zm.),
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8) prawo własności,
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) potrzeby interesu publicznego,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zaspokajanie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej odbywa się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały zapewnione w sąsiedztwie planu.

Z uwagi na specyfikę planu nie przewidziano ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy dotyczą budynków, co jest zgodne z definicjami zawartymi w art. 2

pkt 31 i 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

-przez intensywność zabudowy należy rozumieć: „*stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na: a)(...) b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*”.

-przez udział powierzchni zabudowy należy rozumieć: „*stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na: a) (...) b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*”

Wyznaczony planem teren zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych 1ZP-ZD stanowi własność prywatną i nie jest kwalifikowany jako teren rodzinnych ogrodów działkowych, do którego miałyby zastosowanie przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1073).

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sformułowano wyniki. Opracowanie planu jest realizacją tych wyników i wniosków: *”istotne jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, mających na celu zaspokajanie potrzeb gminy i jej społeczności oraz dostosowujących dokumenty planistyczne do obowiązujących przepisów.*

W przyszłych opracowaniach planistycznych należy kontynuować przyjętą politykę przestrzenną gminy. Dbać o ograniczenie intensywności zagospodarowania z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju, porządkować politykę przestrzenną gminy oraz poprawiać jej konkurencyjność i atrakcyjność.”

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy, głównie ze względu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Szreniawa w rejonie ulic: Słonecznej, Nowej i Dworcowej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych w studium uzasadniają uchwalenie przedmiotowego planu.