



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 14 lipca 2015 r.

Poz. 4520

### UCHWAŁA NR X/93/2015 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 25 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie rzeki Wirynki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)<sup>1</sup> oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie rzeki Wirynki zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki (uchwalonego Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r..).

2. Plan obejmuje obszar zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie rzeki Wirynki”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący 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.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 3) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć symetryczne połacie nachylone względem najwyższej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń;
- 8) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć usługi bytowe służące zaspokojeniu podstawowych i bieżących potrzeb mieszkańców, oraz usługi kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracyjne, finansowe, projektowe, biurowe, turystyczne, handlowe (z wykluczeniem targowisk, sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży i skupu magazynowanych na otwartym stanowisku używanych części i akcesoriów do pojazdów oraz materiałów budowlanych);
- 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **US**;
- 6) tereny zieleni otwartej i wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolami **1ZO/WS, 2ZO/WS**;
- 7) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku symbolem **ZO**;
- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem **ZL**;
- 9) teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku symbolem **K**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem **KDW**;
- 11) tereny dróg publicznych - ciągów pieszko-jezdnych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-Dx, 2KD-Dx, 3KD-Dx**.

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

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) odległość sytuowania budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zakaz sytuowania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 5) zakaz lokalizacji reklam z wyłączeniem terenów **MN/U** i **U**;
- 6) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;
- 7) zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów budowlanych i wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych i z prefabrykowanych przeseł betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;
- 8) dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów;
- 9) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę i przebudowę bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) wysokość ogrodzenia – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe; zakaz lokalizacji ogrodzeń z pełnych betonowych i żelbetonowych elementów prefabrykowanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego oraz istniejącego warsztatu na terenie **1U**;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MN** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MN/U** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **RM** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 8) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach.
- 9) zakaz przekształcania naturalnej konfiguracji terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prac ziemnych, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §18, §22.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;

- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym na terenie 8MN;
- 4) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu z zastrzeżeniem §4 pkt 8;
- 6) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenie 6MN, jedynie poza obszarem istniejącej sieci wraz z jej strefą ochronną, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych - 60m<sup>2</sup>;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w układzie wolnostojącym;
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 9) intensywność zabudowy działki:
  - a) od 0,1 do 0,5 na terenach **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN,**
  - b) od 0,1 do 0,8 na terenach **1MN, 8MN, 9MN, 10MN;**
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;**
  - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach **1MN, 9MN, 10MN;**
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - 2 kondygnacje – 10m;
  - b) gospodarczo-garażowej – 5,5m;
  - c) gospodarczej i inwentarskiej – 10m;
- 12) dopuszczenie podpiwniczenia zabudowy mieszkaniowej przy czym poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,6m n.p.t;
- 13) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy strome dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
  - b) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu,
  - c) dla zabudowy gospodarczo-garażowej, gospodarczej i inwentarskiej - stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 14) dopuszczenie lokalizacji sztyldów o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>;
- 15) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c),
  - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 16) lokalizacja miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.10;
- 17) obsługa pojazdami samochodowymi:
  - a) terenu **1MN** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren **ZO,**
  - b) terenu **2MN** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu,
  - c) terenu **3MN** z terenu **1KD-Dx,**

- d) terenu **4MN** z terenu **3KD-Dx**,
  - e) terenu **5MN** z terenu **1KD-Dx** i **3KD-Dx**,
  - f) terenu **6MN** z terenu **3KD-Dx** i ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren **1MN/U**,
  - g) terenu **7MN** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren **2MN/U**, **3MN/U**, **4RM**,
  - h) terenu **8MN** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu,
  - i) terenu **9MN** z terenu **1KD-Dx** i **2KD-Dx** poprzez teren **2ZO/WS**,
  - j) terenu **10MN** z terenu **2KD-Dx** poprzez teren **2ZO/WS**;
- 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
- a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 400m<sup>2</sup>;

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19, nie dotyczą wydzielenia działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi, pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, lub zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu z zastrzeżeniem §4 pkt 8;
- 5) maksymalna łączna powierzchnia budynków gospodarczo-garażowych - 60m<sup>2</sup>;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 7) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenie **1MN/U** jedynie poza obszarem istniejącej sieci wraz z jej strefą ochronną, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki z czego powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 25% powierzchni działki;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 1;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej i usługowej - 2 kondygnacje – 10m;
  - b) gospodarczo-garażowej – 5,5m;
  - c) gospodarczej i inwentarskiej – 10m;
- 12) dopuszczenie podpiwniczenia zabudowy mieszkaniowej przy czym poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,6m n.p.t;
- 13) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy strome dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem §4 pkt 8,

- b) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - c) dla zabudowy gospodarczo-garażowej usługowej, gospodarczej i inwentarskiej - stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 14) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie na elewacji budynku oraz szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 4;
- 15) maksymalna łączna powierzchnia: reklam - 3m<sup>2</sup>, szyldów - 1m<sup>2</sup> i tablic informacyjnych – 2m<sup>2</sup>;
- 16) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c), d), e), f),
  - c) 4 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
  - d) 5 stanowisk postojowych dla przedszkoli,
  - e) 4 stanowiska na 10 miejsc noclegowych oraz 1 stanowisko dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie,
  - f) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 17) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 16;
- 18) ustala się sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 19) lokalizacja miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt 9;
- 20) obsługa pojazdami samochodowymi:
- a) terenu **1MN/U** z terenu **3KD-Dx** i z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu,
  - b) terenu **2MN/U** i **3MN/U** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 21) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 22) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 22, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu, dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 10.** Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) dopuszczenie zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz budynków garażowo-gospodarczych, obiektów i budowli związanych z produkcją rolniczą;
- 4) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni działki budowlanej;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 10m, w tym dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;
  - 9) dopuszczenie podpiwniczenia zabudowy mieszkaniowej przy czym poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,6m n.p.t;
  - 10) geometria dachów:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy strome dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem §4 pkt 8,
    - b) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu,
    - c) dla zabudowy gospodarczo-garażowej usługowej oraz związanej z produkcją rolniczą - stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>;
  - 12) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c),
    - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
  - 13) lokalizacja miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.6;
  - 14) obsługa pojazdami samochodowymi:
    - a) terenu **1RM** z terenu **1KD-Dx** i terenu **3KD-Dx**,
    - b) terenu **2RM** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu i z terenu **3KD-Dx**,
    - c) terenu **3RM** i **4RM** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 15) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000m<sup>2</sup>;
  - 17) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów.
- § 11.1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
  - 2) lokalizacje usług w tym także rzemieślniczych;
  - 3) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących budynków o funkcji produkcyjno-usługowej zgodnie z parametrami określonymi w planie;
  - 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy zgodnie z parametrami określonymi w §8;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 10m;
  - 6) maksymalna wysokość budowli, masztów, pylonów i konstrukcji wsporczych – 15m;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) stosowanie dowolnej formy dachu;
  - 11) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;

- 12) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych i reklam, w tym wolnostojących z uwzględnieniem §4 pkt 4;
- 13) maksymalna łączna powierzchnia: reklam: - 3m<sup>2</sup>, szyldów - 1m<sup>2</sup> i tablic informacyjnych – 2m<sup>2</sup>;
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c), d), e), f),
  - c) 4 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
  - d) 5 stanowisk postojowych dla przedszkoli,
  - e) 4 stanowiska na 10 miejsc noclegowych oraz 1 stanowisko dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie,
  - f) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 15) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 14;
- 16) ustala się sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych.
- 17) lokalizacja miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.9;
- 18) obsługa pojazdami samochodowymi terenu **1U** i **2U** z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 19) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
- 20) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>;

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy.

**§ 12.1.** Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) zabudowę o funkcji sportowo- rekreacyjnej, w tym m.in. bieżalni dla koni;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni terenu;
- 7) stosowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych w tym wolnostojących;
- 9) maksymalna łączna powierzchnia: szyldów - 1m<sup>2</sup>, tablic informacyjnych – 2m<sup>2</sup>;
- 10) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych, przy czym w przypadku wyznaczenia 5 stanowisk postojowych 1 stanowisko powinno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) lokalizacja miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.6;
- 12) obsługa pojazdami samochodowymi terenu z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 13) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>;



2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielania działek pod dojścia i dojazdy.

**§ 13.** Na terenach zieleni otwartej i wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZO/WS**, **2ZO/WS**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i wód powierzchniowych;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) dopuszczenie urządzenia terenu w zakresie sportu i rekreacji z uwzględnieniem pkt 4 – 9;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, skateparków i pomostów oraz obiektów małej architektury i tablic informacyjnych w obszarze lokalizacji plaży wskazanym na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, sanitarnych i technicznych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 6m;
- 7) intensywność zabudowy nie większa niż 0,05;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni terenu;
- 9) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 10) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu z dopuszczeniem wydzielania działki pod zbiorniki retencyjne;
- 11) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 12) obsługa pojazdami samochodowymi z terenów **1KD-Dx**, **2KD-Dx**, **3KD-Dx**, **KDW**;
- 13) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w zieleni, dla obiektów o których mowa w pkt 4 i 5, w odległości nie mniejszej niż 20 m od rzeki Wiryńki, z zastrzeżeniem pkt 14) i pkt 15);
- 14) każde 5 stanowisk postojowych powinno być rozdzielone co najmniej 10m pasem zieleni;
- 15) w przypadku wyznaczenia 5 stanowisk postojowych 1 stanowisko powinno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 16) lokalizacja miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.8;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów do istniejącej zabudowy;
- 18) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń związanych z obsługą tych sieci;
- 19) dopuszczenie lokalizacji plaży i zbiorników retencyjnych zgodnie z obszarami wskazanymi na rysunku planu.

**§ 14.** Na terenie zieleni otwartej, oznaczonym na rysunku symbolem **ZO** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej przy wykorzystaniu mas ziemnych pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci oraz obiektów małej architektury;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni terenu;
- 5) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów do istniejącej zabudowy;

- 7) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) obsługa pojazdami samochodowymi z ul. Komornickiej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w zieleni, dla urządzeń o których mowa w pkt 3, z zastrzeżeniem pkt 10) i pkt 11);
- 10) każde 5 stanowisk postojowych powinno być rozdzielone co najmniej 10m pasem zieleni;
- 11) w przypadku wyznaczenia 5 stanowisk postojowych 1 stanowisko powinno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) lokalizacja miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt 4.

§ 15. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku symbolem **ZL** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania.

§ 16. Na terenie infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczonym na rysunku symbolem **K**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych niż wymienione w pkt 1 sieci infrastruktury technicznej, a także dojść i dojazdów;
- 4) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **KDW**.

§ 17. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) wyznaczenie placu do zawracania dla samochodów na nieprzelotowym zakończeniu drogi;
- 3) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 1 elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 18. Na terenach dróg publicznych - ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-Dx**, **2KD-Dx**, **3KD-Dx**, ustala się:

- 1) klasę D - dojazdową;
- 2) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m z poboczami na terenach **1KD-Dx**, **2KD-Dx**;
- 3) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m z poboczami na terenach **3KD-Dx**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zachowanie rzeki Wirynki z dopuszczeniem lokalizacji obiektów inżynierskich celem zachowania ciągłości przejazdu;
- 6) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 1 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) granicę złoża węgla brunatnego Mosina WB 768 zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) ochronę zasobu wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie, minimalnymi powierzchniami działek budowlanych i pozostałymi ustaleniami.

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

- 1) obowiązek zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP wszelkich obiektów o wysokości większej jak 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni i pieszo-jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy;
- 3) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację własnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości technicznych na włączenie dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub istniejących rowów lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 7) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych w obszarze własnej działki;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 9) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz energii elektrycznej i alternatywnych źródeł energii;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji sieci i węzłów telekomunikacyjnych oraz szafek kablowych.

**§ 24.** Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

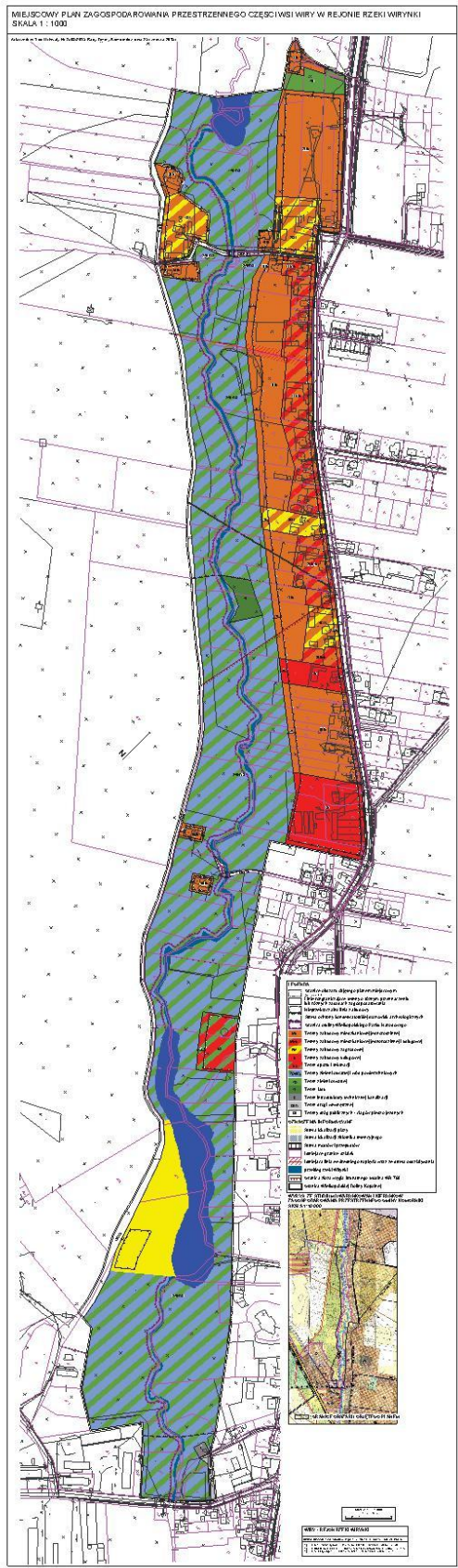
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U** – 30%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** – 30%;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U** – 30%;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US** – 30%;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZO/WS** – 1%;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZO** – 1%;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** – 1%;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **K** – 1%;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** – 1%;
- 11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-Dx** – 1%;

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
(-) mgr Marian Adamski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/93/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 25 czerwca 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/93/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI WIRY W REJONIE RZĘKI WIRYNKI**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 10 sierpnia 2012 r. do 10 września 2012 r. Termin składania uwag zakończył się 24 września 2012 r.:

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną A. M

1) **Treść uwagi:** Po przeanalizowaniu projektu MPZP części wsi Wiry w rejonie ciek wodnego Wirynki na terenie nieruchomości: działki ewidencyjne: 12/4 (pow. 1,95 ha), 22/7 (pow. 0,67 ha), 651/2 (pow. 0,7 ha), których jestem właścicielem, stwierdzam nieuzasadnioną wizję zagospodarowania moich nieruchomości mieszczących się w w/w opracowaniu MPZP.

Teren działki 12/4, na której mieści się moje gospodarstwo rolne otrzymał warunki zabudowy (po okresie 2 lat OD MOMENTU ZŁOŻENIA WNIOSKU) oraz prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego (realizacja w pełni – zakończenie budowy grudzień 2012). Aktualny projekt MPZP przewiduje w tym miejscu: teren ZIELENI OTWARTEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH !!! Na jakiej podstawie został naniesiony taki sposób zagospodarowania mojej działki? Przy uzyskiwaniu warunków wielokrotnie był poruszany temat powodzi, ciek wodny Wirynka jest ponad 3m poniżej mojego terenu. Po konsultacjach w Regionalnym Zarządzie Gospodarki Wodnej w Poznaniu stwierdzono, że nie posiadają w swoich planach umiejscowienia żadnych zbiorników przeciw powodziowych w rejonie rzeki Warty a zwłaszcza w górnym biegu ciek wodnego Wirynki (nie stwierdzono występowania rozlewiska rzeki w jej górnym biegu). W dniu 26.03.2012 złożyłem odpowiedź na pismo PL.6721.1.8.2011 (PL.6724.4.2.2012) co do proponowanego zagospodarowania mojej nieruchomości wraz z załącznikiem graficznym, po zapytaniu w urzędzie dlaczego moja odpowiedź na pismo nie zostało w ogóle rozpatrzone uzyskałem odpowiedź urzędniczką, że nic nie składałem (w załącznikach potwierdzam złożenie). Obawiam się, że uwagi składane tym razem również nie zostaną rozpatrzone.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.**

**Uzasadnienie:** Zmieniono przeznaczenia części działki nr 12/4 z terenu zieleni otwartej i wód powierzchniowych ZO/WS na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy oraz uzyskanym pozwoleniem na budowę, a ostatecznie na obszarze, na jakim został wybudowany budynek mieszkalny. Przeznaczenie pozostałej części działki 12/4, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki i istniejącym zagospodarowaniem terenu zostało ustalone, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej i tereny zieleni otwartej i wód powierzchniowych.

2) **Treść uwagi:** Uwagi dotyczące zagospodarowania działki 651/2 – Czy teren pod zbiornik retencyjny zostanie wykupiony przez Urząd Gminy (oraz zostanie uregulowany stan granic działek), a reszta terenu zostanie zagospodarowana Zielenią na koszt Urzędu Gminy? Czy może w ramach uchwalenia MPZP otrzymam „prezent” w postaci 0,7 ha koszenia krzaków i trawy oraz ok. 1ha na terenie działki 12/4 w identyczny sposób zagospodarowany. Propozycja zagospodarowania działki w załączniku.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Przeznaczenie działki 651/2 pod tereny zieleni otwartej i wód powierzchniowych zostało wyznaczone zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które wyznacza dla tego terenu funkcję zieleni krajobrazowej oraz wskazuje go, jako Obszar Chronionego Krajobrazu. Ze względów krajobrazowych i środowiskowo-przyrodniczych należy, bowiem dążyć do zachowania przedmiotowego terenu w możliwie niezmienionym, naturalnym stanie. Rzeka Wirynka wraz z otaczającymi ją terenami stanowi korytarz ekologiczny. Intencją Rady Gminy Komorniki było stworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wirynki.

3) **Treść uwagi:** Uwagi dotyczące zagospodarowania działki 22/7: wydłużenie w stronę cieku wodnego Wirynki powierzchni pod zabudowę mieszkalną oraz ustalenie usług nieuciążliwych na terenie mieszkalnym, umożliwienie stworzenia stawów komercyjnych wraz z zapleczem usługowym do obsługi inwestycji (ze względu na brak miejsc rekreacyjnych na terenie gminy proponuję stworzenie miejsca – Stawów hodowlanych dla wędkarzy) zgodnie z załącznikiem graficznym.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Przeznaczenie działki 22/7 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zieleni otwartej i wód powierzchniowych zostało wyznaczone zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Ze względów krajobrazowych i środowiskowo-przyrodniczych należy dążyć do zachowania przedmiotowego terenu w możliwie niezmienionym, naturalnym stanie. Budowa stawów hodowlanych byłaby niekorzystna zarówno dla krajobrazu jak i dla zachowania prawidłowych stosunków wodnych.

2. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne M. P i K. D.

1) **Treść uwagi:** W związku z możliwością wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania, jako właściciele działek nr 121/1, 122, 123, 685 wnosimy o: zmniejszenie linii izolacyjnej do odległości 15 metrów od cieku wodnego „Wirynka” na przedmiotowych działkach.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenie zasięgu przeznaczenia działek nr 121/1, 122, 123, 685 jako terenu zieleni otwartej i wód powierzchniowych jest zgodne z zasięgiem funkcji terenów zieleni krajobrazowej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, wobec czego nie można ustalić innego od ww. sposobu zagospodarowania terenu.

2) **Treść uwagi:** Zmianę sposobu zagospodarowania terenu z „Terenu zieleni otwartej i wód powierzchniowych”

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenie przeznaczenia działek nr 121/1, 122, 123, 685 pod tereny zieleni otwartej i wód powierzchniowych zostało wyznaczone zgodnie z ustaleniami studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, które wyznacza dla tego terenu funkcję zieleni krajobrazowej oraz wskazuje go, jako Obszar Chronionego krajobrazu. Ze względów krajobrazowych i środowiskowo-przyrodniczych należy, bowiem dążyć do zachowania przedmiotowego terenu w możliwie niezmienionym, naturalnym stanie. Rzeka Wirynka wraz z otaczającymi ją terenami stanowi korytarz ekologiczny. Intencją Rady Gminy Komorniki było stworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wirynki.

3) **Treść uwagi:** Umożliwienie prowadzenia działalności rekreacyjnej, m. in. konnej, budowania zagród, hali namiotowej – krytej ujeżdżalni, nowego budynku stajni, padoków i innych.

Na terenie powyższych działek prowadzona jest m. in. działalność gospodarcza związana z rekreacją konna. Proponowany sposób zagospodarowania w obrębie działek stanowi nie tylko blokadę dla przyszłego rozwoju działalności rekreacyjnej prowadzonej na tym terenie, ale również realne zagrożenie dla rentowności działalności prowadzonej w obecnym zakresie. Aby zachować poziom konkurencyjności na rynku rekreacji jazdy konnej niezbędne jest wybudowanie w najbliższym czasie krytej ujeżdżalni na przykład w postaci hali namiotowej. Bieżąca stajnia wymaga w niedalekim czasie szeregu kosztownych i skomplikowanych remontów, jedynym ekonomicznie uzasadnionym rozwiązaniem jest w pierwszej kolejności wybudowanie nowego budynku stajennego.

Lokalne Władze Samorządowe nie tylko nie powinny działać przeciw przedsiębiorcom, gospodarzom czy mieszkańcom, ale wspieranie inicjatyw budowy i rozwoju infrastruktury rekreacyjnej na terenie Gminy Komorniki powinno stanowić dla nich priorytet. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie naszych uwag.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.**

**Uzasadnienie:** Na części obszaru wyznaczono teren usług sportu, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i wydanym pozwoleniem na budowę nr 3575/13 z dnia 7.08.2013 r. na bieżalnię dla koni. Pozostały obszar stanowi teren zieleni otwartej i wód powierzchniowych, dla którego dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, skateparków i pomostów.

§ 2. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 grudnia 2013 r. do 30 stycznia 2014 r. Termin składania uwag zakończył się 13 lutego 2014 r.

1. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne M. P. i K. D.

1) **Treść uwagi:** W związku z możliwością wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania, jako właściciele działek nr 121/1, 122, 123, 685 wnosimy o: zmniejszenie linii izolacyjnej do odległości 15 metrów od cieków wodnych „Wirynka” na przedmiotowych działkach,

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** W projekcie planu nie wyznaczono linii izolacyjnej od rzeki Wirynki. W projekcie wyznaczono teren zieleni otwartej i wód powierzchniowych odpowiadający wyznaczonemu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki terenowi zieleni krajobrazowej. Jeżeli przyjąć (wnioskowana zmiana jest wyrażona nieprecyzyjnie), że uwaga dotyczy zmniejszenia zasięgu terenu ZO/WS, to nie może ona zostać uwzględniona, ponieważ jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Ustalenie zasięgu przeznaczenia działek nr 121/1, 122, 123, 685 jako terenu zieleni otwartej i wód powierzchniowych jest zgodne z zasięgiem funkcji terenów zieleni krajobrazowej w



studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, wobec czego nie można ustalić innego od ww. sposobu zagospodarowania terenu.

2) **Treść uwagi:** Uwzględnienie stanu faktycznego i zmianę sposobu zagospodarowania terenu z „Terenu zieleni otwartej i wód powierzchniowych” na „teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US” na przedmiotowych działkach,

Umożliwienie prowadzenia działalności rekreacyjnej, m.in. konnej, budowania zagród, nowego budynku stajni, padoków i innych.

Na terenie powyższych działek prowadzona jest m.in. działalność gospodarcza związana z rekreacją konną. Proponowany sposób zagospodarowania w obrębie działek stanowi nie tylko blokadę dla przyszłego rozwoju działalności rekreacyjnej prowadzonej na tym terenie, ale również jest w sprzeczności ze stanem obecnym. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie naszych uwag.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.**

**Uzasadnienie:** Na części obszaru wyznaczono teren usług sportu, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i wydanym pozwoleniem na budowę nr 3575/13 z dnia 7.08.2013 r. na bieżalnię dla koni. Pozostały obszar stanowi teren zieleni otwartej i wód powierzchniowych, dla którego dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, skateparków i pomostów. Powyższe ustalenie wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki dla terenu zieleni krajobrazowej. Główną intencją i zamierzeniem planistycznym dla opracowywanego planu jest ochrona rzeki Wirynki wraz z terenami bezpośredniego sąsiedztwa. Dopuszczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki lokalizowania ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów małej architektury, obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży wzbogacających funkcje rekreacyjną terenu nie miało na celu wprowadzenia na ten teren zabudowy sportowymi obiektami kubaturowym, a jedynie wzbogacenie funkcji rekreacyjnej terenu obiektami związanymi z rekreacją „na wolnym powietrzu”. Ze względów krajobrazowych i środowiskowo-przyrodniczych należy, bowiem dążyć do zachowania przedmiotowego terenu w możliwie niezmiennym, naturalnym stanie. Rzeka Wirynka wraz z otaczającymi ją terenami stanowi korytarz ekologiczny. Intencją Rady Gminy Komorniki było stworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wirynki.

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną A. M.

1) **Treść uwagi:** Na podstawie analizy propozycji projektu planu zagospodarowania wnoszę uwagi i zastrzeżenia co do przebiegu konturów przeznaczenia:

Działka 12/4:

- redukcję terenów ZO/WS do zgodności z studium uwarunkowań oraz o zmniejszenie linii zabudowy na pograniczu zmiany przeznaczenie do 2 m brak moim zdaniem uzasadnienia narzucającego 10 m jako linię zabudowy. Zgodnie z załącznikiem graficznym.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Wyznaczona zachodnia granica terenów oznaczonych symbolami 2RM i 2MN ustalona została zgodnie z zasięgiem terenów osiedleńczych mieszanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki.

Proponowana korekta linii zabudowy z wyznaczonych 10m na 2m jest niezgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Wyznaczona linia zabudowy w odległości 10 m

umożliwia wydzielenie dojeżdż i dojazdów obsługujących potencjalne nowe działki budowlane oraz odsunięcie przyszłej zabudowy od granicy terenu budowlanego, która to granica w przyszłości może zostać również granicą działek budowlanych. Takie odsunięcie zabudowy od granic działek będzie korzystne dla atrakcyjności krajobrazowej tego rejonu.

2) **Treść uwagi:** Działki 13/1, 12/1 Wnioskuje o zmianę przeznaczenia drogi wewnętrznej 1KDW na drogę gminną oraz usunięciu „trójkątów widoczności” z mojej posesji dz. 12/4 ponieważ wyjazd na drogę powiatową jest dopiero z działki 16/3. Wnioskuje również o wyrównanie szerokości zgodnie z dalszym przebiegiem w/w drogi na szer. 6m lub pozostawieniu 8m lecz przesunięciu drogi na teren drugiej strony.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.**

**Uzasadnienie:** Droga ta zapewnia dojazd do sześciu terenów zabudowy – 3MN, 4MN, 5MN, 6MN oraz 1RM i 2RM. Stanowi łącznik pomiędzy drogami publicznymi: ul. Komornicką (poza granicami planu) i 1KD-Dx (ul. Nadbrzeżną). Jest to także jedno z nielicznych przejść i przejazdów przez rzekę Wirynkę (najbliższy most na Wirynce znajduje się w ul. Zespołowej, w odległości 2 km). Z uwagi na to, że przedmiotowa droga służy obsłudze komunikacyjnej m.in. terenu 1RM należy zapewnić możliwość dojazdu maszyn rolniczych (o dużych gabarytach) do tego terenu. W związku z powyższym konieczne jest zaprojektowanie poszerzenia istniejącej drogi – wyważając interesy właścicieli terenu 2RM, 6MN i 2MN. Co istotne, wnoszący uwagę, będąc właścicielem działki 12/4, na której planowane są nowe tereny zabudowy mieszkaniowej będzie mógł zapewnić możliwość dojazdu do tych terenów wyłącznie poprzez drogę 1KDW.

Uwzględniając uwagę likwiduje się narożne ścieżka, ponieważ po wykonanym remoncie ul. Komornickiej wykonano zjazd na drogę 1KDW w linii prostej (przez działkę 16/3 i 111/8). Ponieważ ul. Nadrzeczna nie spełnia wymogów stawianych drogom publicznym, czyli minimalnej szerokości 10,0 m, przeznaczają się ją pod ciąg pieszo-jezdny.

3) **Treść uwagi:** Działka 22/7 - (na mapie błędnie oznaczona 22/5 - przed podziałem w 2011 roku) Wnioskuje o doprowadzenie zgodności linii zabudowy określonych w projekcie planu zagospodarowania a linii zabudowy oznaczonych w STUDIUM UWARUNKOWAŃ GMINY oraz dopuszczenie usług na tym terenie (załącznik graficzny).

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.**

**Uzasadnienie:** Przeprowadzono ponowną analizę zgodności projektowanych linii rozgraniczających (użyte błędne określenie linii zabudowy w uwadze) terenów w miejscowym planie z rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki i dokonano korekty zgodnej z zasięgiem terenów osiedleńczych mieszanych (zaprojektowana uprzednio linia rozgraniczająca tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni i wód uwzględniała istniejący na przedmiotowym terenie zbiornik wodny). Celem opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest dokonanie aktualizacji opracowań kartograficznych (brak możliwości prawnych). Projekt planu miejscowego jest sporządzany na mapach zasadniczych (sporządzonych przed przystąpieniem do prac projektowych), które służą, jako podkład wykonania rysunku projektu planu. Wskazać także należy, iż z ustawowej definicji pojęcia mapy zasadniczej wynika, iż jest to wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające aktualne (na dzień sporządzenia mapy) informacje o przestrzennym rozmieszczeniu obiektów ogólnogeograficznych oraz elementach ewidencji gruntów i budynków, a także sieci uzbrojenia terenu: nadziemnych, naziemnych i podziemnych (art. 2 pkt 7 Prawa geodezyjnego i kartograficznego).

Uwzględniając część uwagi, po przeprowadzeniu analiz rozszerza się teren zabudowy mieszkaniowo usługowej na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej (z wyjątkiem terenu 8MN) wzdłuż ul. Komornickiej, w tym na terenie objętym uwagą zachowując jego istniejącą tylną granicę – dopuszczenie zabudowy usługowej na całej głębokości terenów budowlanych byłoby niezgodne z intencją planu chronienia terenów wzdłuż rzeki Wirynki przed oddziaływaniem terenów sąsiednich. Zabudowę mieszkaniowo-usługową ograniczono tylko do pasa wzdłuż ul. Komornickiej, wyznaczając za nim tereny wyłącznie zabudowy mieszkaniowej, a dalej tereny wyłączone z zabudowy, aby ograniczyć potencjalne uciążliwości związane z zabudową dla obszaru rzeki Wirynki i jej bezpośredniego otoczenia. Zabudowę usługową dopuszczono na całej głębokości terenów budowlanych tylko na terenach 1U i 2U – istniejących usług.

4) **Treść uwagi:** Działka 651/2 wnioskuje o zmianę przeznaczenia z ZO/WS na dopuszczenie w tym zapisie usług rekreacji związanych z obsługą projektowanego zbiornika.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Główną intencją i zamierzeniem planistycznym dla opracowywanego planu jest ochrona rzeki Wirynki wraz z terenami bezpośredniego sąsiedztwa.

Zgodnie z art.20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Wnioskowana korekta zmiany przeznaczenia terenu działki nr 651/2 jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, w którym dopuszczono w lokalizowanie ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów małej architektury, obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży wzbogacających funkcje rekreacyjną terenu. W projekcie planu zapisano dla terenu zieleni otwartej i wód powierzchniowych dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, skateparków i pomostów. Powyższe ustalenie wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki dla terenu zieleni krajobrazowej. Obszar niewielkiej plaży i związanych z nią urządzeń został wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w innej części wsi, w pobliżu ul. Zespołowej. Wyznaczona lokalizacja znajduje się w oddaleniu od istniejących gospodarstw rolnych, które nie są atrakcyjnym sąsiedztwem dla tego rodzaju funkcji. Plażę umiejscowiono na stosunkowo szerokim pasie terenu pomiędzy rzeką a drogą dojazdową, co umożliwi urządzenie na nim zaplecza plaży, w tym miejsc parkingowych w oddaleniu od rzeki. Na pozostałym terenie zieleni otwartej i wód powierzchniowych dopuszczono lokalizację budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji z zachowaniem istniejących zadrzewień. Główną intencją i zamierzeniem planistycznym dla opracowywanego planu jest, bowiem ochrona rzeki Wirynki wraz z terenami bezpośredniego sąsiedztwa. Ze względów krajobrazowych i środowiskowo-przyrodniczych należy, bowiem dążyć do zachowania przedmiotowego terenu w możliwie niezmiennym, naturalnym stanie. Rzeka Wirynka wraz z otaczającymi ją terenami stanowi korytarz ekologiczny. Intencją Rady Gminy Komorniki było stworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wirynki.

§ 3. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 22 sierpnia 2014 r. do 19 września 2014 r. Termin składania uwag zakończył się 3 października 2014 r.

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną A. P.

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy działki 676 przy ulicy Nadrzeczej w Komornikach która w planach nie posiada prawa zabudowy. Proszę o wprowadzenie w MPZP możliwości zabudowy jednorodzinnej. Prośbę swą motywuję chęcią zamieszkania na tej działce. Zgadzam się z ideą chronienia środowiska i można to rozwiązać za pomocą wprowadzenia pasa ochronnego wokół rzeki Wirynki. Natomiast nie zgadzam się z ograniczeniem praw i możliwości zabudowy działki. Myślę że jest możliwy kompromis gdzie będziemy chronić środowisko. Działka jest oddalona o kilka kilometrów od Wielkopolskiego Parku Narodowego.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Jest także niezgodne z główną intencją planu, którą jest ochrona przed zabudową terenów położonych w otoczeniu rzeki Wirynki. Ze względów krajobrazowych, środowiskowo-przyrodniczych i społecznych należy, bowiem dążyć do zachowania przedmiotowego terenu w możliwie niezmiennym, naturalnym stanie.

2. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne: P. N., I. W., A. M., M. B., A. G. i M. G.

1) **Treść uwagi:** Jako właściciele działek przyległych do ul. Nadrzeczej w Wirach składamy następujące uwagi: Nie wyrażamy zgody na poszerzenie ulicy nadrzeczej oraz przebudowę istniejącego mostu ponieważ aktualny stan spełnia wystarczającą funkcję komunikacyjną do naszych posesji. Na aktualnej szerokości drogi mieszczą się pojazdy osobowe oraz sprzęt rolniczy. Uważamy że poszerzenie drogi będzie miało wpływ jedynie na zwiększenie ruchu ponieważ już znaczna ilość pojazdów „skraca” sobie dojazd do Komornik tą drogą oraz druga funkcja jakiej się obawiamy to wykorzystywanie poszerzonej drogi na cele parkingowe mieszkańców przyległych osiedli – będą przyjeżdżali na spacer z psami itp. co będzie jednoznaczne z dużym utrudnieniem w komunikacji naszych posesji. Nasze posesje są już ogrodzone i zagospodarowane w taki sposób że nie wyobrażamy sobie zmiany zagospodarowania czy też przebudowy ogrodzeń które powstawały latami w żmudnej pracy własnych rąk. Pragniemy również zauważyć że nie wszystkie budynki są nowym budownictwem w związku z zwiększeniem ruchu pogarsza się ich stan techniczny oraz tracą na wartości.

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Przebieg drogi publicznej określonej jako ciąg pieszo-jezdny zasadniczo pokrywa się z granicami istniejących działek ewidencyjnych. Wprowadzono tylko nieznaczny korektę jej granic i trójkąty widoczności przy skrzyżowaniu. Wyrównano jej przebieg na granicy z terenem 5MN, gdzie pomiędzy granicą działki ewidencyjnej stanowiącej drogę a działką nr 663 znajduje się część działki nr 652/2 należącej do innego właściciela niż działka nr 663 i o zmiennej szerokości, która wynosi maksymalnie 1,4 m. Rozwiązanie takie pozwala na racjonalne wykorzystanie przedmiotowej działki i zapewnia dla działki nr 663 dostęp do ul. Nadrzeczej. Wyznaczone w projekcie planu miejscowego narożne ścięcia na wysokości terenu oznaczonego symbolem ZZO/WS jest niezbędne dla zapewnienia możliwości umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych oraz dla zachowania widoczności wymijających się pojazdów

Powyższe dotyczy także narożnych ścięć na skrzyżowaniu z ul. Nadrzeczną, przy czym zastosowane w projekcie planu rozwiązanie wynika wprost z § 7.1. rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r.) gdzie na skrzyżowaniu ulic powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

§ 4. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 4 lutego 2015 r. do 4 marca 2015 r. Termin składania uwag zakończył się 18 marca 2015 r.

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną P. Sz..

**1) Treść uwagi:** W związku z ponownym wyłożeniem do wglądu publicznego Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wiry w rejonie rzeki Wirynki, gmina Komorniki wnoszę o zmianę:

1. W części dotyczącej terenu oznaczonego na planie jako 2MN oraz ZO tj. przeznaczonych odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (2MN) i teren zieleni otwartej (ZO) proszę o zmianę na - odpowiednio - teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej na planie symbolem MN/U, oraz zmniejszenie terenu oznaczonego symbolem ZO do wielkości odpowiadającej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium przewiduje, że obszar o funkcji zieleni krajobrazowej obejmuje teren lasu położonego na granicy sołectwa Wiry i gminy Komorniki. Z przeliczenia na planie mapy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki wykonanej w skali 1:10000 wynika, że jeżeli Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ma opierać się na planach studium to tereny zieleni otwartej powinny sięgać ok. 10 m od granicy sołectwa i gminy w kierunku działek 8/2 i 9/5 od strony drogi łączącej Wiry i Komorniki i ok 21 m od granicy sołectwa i gminy w kierunku działki 12/3 od strony rzeczki Wirynki.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Nie dotyczy zakresu objętego ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu.

Wprowadzenie usług na przedmiotowym terenie jest niewskazane ze względu na:

- ukształtowanie terenu wzdłuż ul. Komornickiej (skarpa) i związany z tym utrudniony dostęp do drogi publicznej,
- strukturę własności działek.

Granice terenu ZO zostały wyznaczone zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki.

**2) Treść uwagi:** zmianę parametrów wielkości powierzchni działek wynikającego z podziału zapisanego w §8 pkt 19 dla zabudowy w układzie wolnostojącym z 1000 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup> i dla zabudowy w układzie bliźniaczym na 300 m<sup>2</sup>.

Wniosek mój argumentuję faktem, iż jestem pełnoprawnym obywatelem społeczności dla której tworzony jest ten miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie widzę powodów dla których tereny na których jest położona moja nieruchomość miałyby być w przyszłości ograniczane co do możliwości ich wykorzystania na działalność gospodarczą usługową, która jest zaproponowana dla znacznej części terenów objętych planem a przyległych do drogi powiatowej. Uważam też, że tereny zieleni otwartej, które mają swoje odzwierciedlenie i miejsce, w planie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki powinny być ograniczone do obszaru w/w lasu jak przewiduje studium a nie dodatkowo zajmować 1/3 mojej nieruchomości ponieważ nie znajduje to uzasadnienia w opisie „Prognoza oddziaływania na środowisko - dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie rzeki Wirynki, gmina Komorniki” ani w jakimkolwiek uzasadnieniu do zaproponowanego planu.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Nie dotyczy zakresu objętego ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu.

Minimalne wielkości nowo wydzielanych działek oraz zakaz wprowadzania zwartej zabudowy zostały ustalone zgodnie z polityką przestrzenną Gminy. Parametry dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się w miejscowych planach w zależności od potrzeb. W przypadku niniejszego planu uznano, że w celu zapobiegania powstawaniu zbyt zwartej zabudowy lokalizowanej na małych działkach konieczne jest określenie tego parametru. Wiry stanowią wieś, która, zgodnie z wola mieszkańców w miarę możliwości powinna zachować swój charakter zabudowy. Z dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych wynika, że dopiero określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnie powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zasady lokalizowania jednego budynku mieszkaniowego na jednej działce umożliwia wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem – w przypadku tego obszaru, położonego w sąsiedztwie rzeki Wirynki, istotne jest zachowanie zasady lokalizowania zabudowy ekstensywnej. W związku z powyższym ustalono dla większości terenów minimalną powierzchnię działek 1000 m<sup>2</sup>.

Z ww. względów wykluczono możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (zabudowę bliźniaczą dopuszczono tylko na istniejących już wąskich działkach).

2. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne: P. N., I. W.

**Treść uwagi:** W związku z opracowywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu rzeczki „Wirynki” jako mieszkańcy ulicy Nadrzeczej nr 8 i 12 zwracamy się z wnioskiem o utrzymanie dotychczasowego przebiegu drogi (tzn. szerokości drogi) i nie poszerzanie jej. Przy ostatnim wyłożeniu zostały uwzględnione uwagi mieszkańców ulicy Nadrzeczej od ulicy Komornickiej do mostu dalej nie. Uważamy, że istniejąca droga w zupełności wystarczy do obsługi naszych gospodarstw, które są jedynymi w tym rejonie.

Prosimy o uwzględnienie naszej uwagi i pozytywne jej rozstrzygnięcie.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Przebieg drogi publicznej określonej jako ciąg pieszo-jezdny zasadniczo pokrywa się z granicami istniejących działek ewidencyjnych. Wprowadzono tylko nieznaczną korektę jej granic i trójkąty widoczności przy skrzyżowaniu. Wyrównano jej przebieg na granicy z terenem 5MN, gdzie pomiędzy granicą działki ewidencyjnej stanowiącej drogę a działką nr 663 znajduje się część działki nr 652/2 należącej do innego właściciela niż działka nr 663 i o zmiennej szerokości, która wynosi maksymalnie 1,4 m. Rozwiązanie takie pozwala na racjonalne wykorzystanie przedmiotowej działki i zapewnia dla działki nr 663 dostęp do ul. Nadrzeczej. Wyznaczone w projekcie planu miejscowego narożne ścięcie na wysokości terenu oznaczonego symbolem 2ZO/WS jest niezbędne dla zapewnienia możliwości umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych oraz dla zachowania widoczności wymijających się pojazdów

Powyższe dotyczy także narożnych ścięć na skrzyżowaniu z ul. Nadrzeczną, przy czym zastosowane w projekcie planu rozwiązanie wynika wprost z § 7.1. rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r.) gdzie na skrzyżowaniu ulic powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

3. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne: Z. i T. G., A. S.

**1) Treść uwagi:** W związku z ponownym wyłożeniem do wglądu publicznego Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wiry w gminie Komorniki I obwieszczeniem z dnia 04.02.2015 wnoszę o zmianę w zapisie projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego; w części dotyczącej terenu oznaczonego na planie jako 2MN znajdującego się wzdłuż ulicy Komornickiej i oznaczonym jako działki nr 9/6 oraz 10.

Proszę o zmianę w zapisie punktów dotyczących podziału wtórnego działek i wydzielenia z nich działek nie mniejszych niż 1000 m<sup>2</sup>, § 8 punkt 19 projektu MPZP

19) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 1000m<sup>2</sup> na pow. nie mniejszą niż 500m<sup>2</sup>

b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym - 400m<sup>2</sup> na pow. nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Nie dotyczy zakresu objętego ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu. Minimalne wielkości nowo wydzielanych działek oraz zakaz wprowadzania zwartej zabudowy zostały ustalone zgodnie z polityką przestrzenną Gminy. Parametry dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się w miejscowych planach w zależności od potrzeb. W przypadku niniejszego planu uznano, że w celu zapobiegania powstawaniu zbyt zwartej zabudowy lokalizowanej na małych działkach konieczne jest określenie tego parametru. Wiry stanowią wieś, która, zgodnie z wolą mieszkańców w miarę możliwości powinna zachować swój charakter zabudowy. Z dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych wynika, że dopiero określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zasady lokalizowania jednego budynku mieszkaniowego na jednej działce umożliwia wpływanie na kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem – w przypadku tego obszaru, położonego w sąsiedztwie rzeki Wirynki, istotne jest zachowanie zasady lokalizowania zabudowy ekstensywnej. W związku z powyższym ustalono dla większości terenów minimalną powierzchnię działek 1000 m<sup>2</sup>.

Z ww. względów wykluczono możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (zabudowę bliźniaczą dopuszczono tylko na istniejących już wąskich działkach).

**2) Treść uwagi:** a także zmianę w zapisie § 23 punkt 4 projektu MPZP zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej; na zapis iż, w sytuacji braku dostępnej sieci wodociągowej w danym terenie będzie możliwość korzystania ze studni przydomowej, a w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej będzie możliwość wybudowania małej przydomowej ekologicznej oczyszczalni ścieków lub szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki.

Uzasadnienie: W zapisie dotyczącym podziału 2MN na działki nie mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>, nie będzie geometrycznej możliwości podziału wtórnego ze względu na bardzo wąską działkę 9/6 oraz 10 w tym miejscu wynoszącą odpowiednio 13 m i 17 m.

W zapisie o wodzie pitnej działki w centrum obszaru 2MN mogą nie mieć dostępu do sieci.

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Zmieniono zapis na: „zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację własnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi”.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
mgr Marian Adamski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/93/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki  
o sposobie realizacji, zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie rzeki  
Wirynki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Komorniki;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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



- e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
mgr Marian Adamski

---

<sup>1)</sup> Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.