

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulicy Leśnej

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulicy Leśnej, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. i uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulicy Leśnej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulicy Leśnej, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachowych - należy przez to rozumieć dominująca część dachu obejmująca co najmniej 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni wiat – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/US**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS** i **2WS**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) ustala się sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ;
- 2) w zakresie dachów stromych ustala się:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - b) kolorystykę w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni;
- 3) ustala się kolorystykę elewacji budynków, obejmującą co najmniej 80% powierzchni ścian budynku, w odcieniach bieli, szarości, naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego, w szczególności cegły; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przeseł betonowych.

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

- 1) w zakresie ochrony przyrody uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych w niniejszym planie;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) **U/US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się lokalizacji:

- 1) reklam, z wyłączeniem szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na ogrodzeniu lub na elewacji budynku;
- 2) od strony dróg publicznych ogrodzeń, których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia i wyższych niż 1,5 m,
- 3) ogrodzeń prefabrykowanych betonowych;
- 4) obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów zaplecza budowy w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenu drogi publicznej zgodnie z § 12 i § 18.

§ 8. Na terenie zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **U/US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług turystyki, sportu i rekreacji,
 - b) budowli sportowych lub rekreacyjnych,
 - c) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych,
 - d) budynków usługowych wyłącznie w zakresie o którym mowa w lit. a i z zastrzeżeniem § 16 pkt 4,
 - e) budynków i budowli związanych z hodowlą koni, przy czym nie więcej niż: jednej stajni, jednej stodoły, jednej białalni,
 - f) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako obszar dopuszczalnej lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - g) urządzeń budowlanych,
 - h) 1 kondygnacji podziemnej,
 - i) wiat,
 - j) dojsć i dojazdów,

- k) stawów lub zbiorników wodnych o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3 m,
- l) rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci,
- m) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu
- n) obiektów małej architektury;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków: mieszkalnego jednorodzinnego, usługowych, inwentarskich – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,5 m do gzymsu, atyki lub kalenicy,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiat – nie więcej niż 4 m do najwyższego punktu dachu,
 - d) pozostałych obiektów – do 10 m;
- 5) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 8,6% przy czym:
 - łącznie dla budynków na terenie U/US nie więcej niż 4 800 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 1300 m²,
 - b) wiat do 80 m²,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,18;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 10 000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 17 pkt 4 minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, w tym budynku białalni,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) budynków wolnostojących;
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
 - e) usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 16 pkt 4,
 - f) 1 kondygnacji podziemnej,
 - g) wiat,
 - h) dojazdów i dojazdów,

- i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
- j) obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo –garażowych na samochody o nośności powyżej 3,5 tony;
- 3) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się uzupełnienie dachu budynku fragmentami o innym zharmonizowanym nachyleniu połaci dachowych na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do gzymsu, attyki i nie więcej niż 10,5 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 3 m do gzymsu oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy dachu stromeego,
 - c) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 30 % oraz nie więcej niż 450 m²,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60 m²,
 - c) wiat do 40 m²;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 17 pkt 4 minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych o nawierzchni przepuszczalnej,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat;
- 4) dopuszcza się remont istniejących obiektów budowlanych; zakaz zmiany istniejących parametrów w zakresie powierzchni zabudowy – maksymalnie do 234 m² oraz wysokości – maksymalnie do 9,8 m, oraz geometrii dachów stromych o kącie nachylenia 45°;
- 5) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakaz nadsypywania gruntów i zasypywania obszarów stanowiących naturalne niecki, bagienka i podmokłości;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 10 000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść lub powiększenia przyległych nieruchomości.

§ 11. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych: jeziora Rosnowskiego (**2WS**) oraz zbiornika wodnego (**1WS**);
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przepustów,
 - b) urządzeń wodnych;
- 3) zakaz nadsypywania gruntów i zasypywania obszarów stanowiących wody powierzchniowe, naturalne niecki, bagienka i podmokłości.

§ 12. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do klasy technicznej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) lokalizacji zieleni.

§ 13. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) lokalizacji zieleni,
 - c) lokalizacji miejsc postojowych.

§ 14. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”, dla którego ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem oraz ochrony stanu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenie:
 - **U/US** nie może być mniejsza niż 35 m,
 - **MN** nie może być mniejsza niż 18 m,z wyłączeniem działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.;
- 2) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
 - b) zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) stolarni, lakierni, ślusarni,
 - b) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - c) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - d) miejsc składowania pojazdów mechanicznych, ich części oraz wraków wycofanych z eksploatacji,
 - e) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
 - f) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
 - g) stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
 - h) myjni samochodowych, stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) klasę techniczną „dojazdową” dla drogi o symbolu **KD-D**;
- 2) szerokość drogi publicznej i wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej,
 - c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem:
 - a) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - b) lokalizacji podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m²;
- 6) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) na terenach **ZP**, **U/US** i **MN** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do istniejącego stawu, dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów drogi publicznej i wewnętrznej do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) ustala się zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, w tym:

- a) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- b) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
- c) zachowanie stacji transformatorowej na terenie U/US oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na innych terenach,
- d) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
- e) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 19. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Komorniki uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2020 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia 2020 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulicy Leśnej

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią obszar położony pomiędzy ulicą Leśną a jeziorem Rosnowskim we wsi Rosnówko, o łącznej powierzchni 9,86 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod:

- 1) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji - **U/US**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 3) teren zieleni urządzonej - **ZP**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **1WS i 2WS**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - **KD-D** i teren drogi wewnętrznej - **KDW**.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, tereny osiedleńcze mieszane, tereny zieleni krajobrazowej oraz tereny zbiorników wodnych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego 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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulicy Leśnej realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje parametry zabudowy zapisane w dotychczasowym planie miejscowym w nawiązaniu do skali i wysokości zabudowy mieszkaniowej występującej w sąsiedztwie opracowanego planu miejscowego.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Nr XXII/199/2012 z dnia 15 maja 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomęcickiego – etap I. Przedmiotowy plan miejscowy stanowi kontynuację zapisów ww. uchwały. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oraz parametry zabudowy biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę oraz zapisy planów obowiązujących w sąsiedztwie. Celem opracowania niniejszego planu jest zmiana zapisów planu, w tym zasięgu wyznaczonych linii zabudowy i strefy pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnej oraz lokalizacji drogi wewnętrznej. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia wystąpił właściciel działek. Zagospodarowanie przestrzeni podlega, bowiem

ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzania tych zmian.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały.

W planie nie ustalono wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) ze względu na brak obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały. Pomimo sporu prawnego dotyczącego istnienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań - Krzesiny, w projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem lotniczym. Obszar planu jest położony w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonego dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny (rozporządzenie nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozp. Nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu), gdzie nie wskazano ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu, ale lokalizowanie wszelkiej zabudowy dopuszczono pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego utraciło ważność w dniu 15 listopada 2008 r. (postanowienie NSA z dnia 6 października 2010 r. sygn. akt: II OSK 548/09). Natomiast wyrok wydany przez Sąd Najwyższy wraz z uzasadnieniem (sygn. akt II CSK 421/10 z dnia 06 maja 2011 r.) wskazuje, że pomimo argumentacji Naczelnego Sądu Administracyjnego (sprawa II OSK 548/09 z 06.10.2010 r.), akt wykonawczy wydany przez Wojewodę Wielkopolskiego, ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny nie utracił mocy.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Teren drogi publicznej stanowi przestrzeń publiczną. Obszary U/US, MN, KDW i ZP stanowią grunty prywatne. Tereny wód powierzchniowych stanowią własność Polskiego Związku Wędkarskiego

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w drodze publicznej ul. Leśnej i na pozostałym obszarze planu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na

stronie internetowej www.bip.komorniki.pl. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Lokalizacja terenów U/US i MN na styku zwartej zabudowy wsi Rosnówko uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Najbliższy przystanek kolejowy Trzebaw – Rosnówko jest zlokalizowany w odległości ok. 450 m od obszaru planu. Jest to przystanek na linii kolejowej nr 357 Sulechów – Luboń k. Poznania, prowadzącej połączenia w kierunku Poznania i Sulechowa. W ul. Poznańskiej, Bukowej i 1 Maja w Rosnówku przebiega linia autobusowa nr 703 i 250, a najbliższy przystanek (Rosnówko Wichrowa) zlokalizowany jest w odległości ok. 370 m dojścia pieszego od granicy obszaru planu. Autobus zapewnia komunikację z Poznaniem (pętla Górczyn). Obszar obsługuje także indywidualna komunikacja samochodowa. Położenie inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy istniejącej drodze, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejąca droga stanowi również główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Planowana zabudowa jest kontynuacją zabudowy w istniejącej wsi.

Uchwała Nr LVIII/575/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 11 października 2018 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki wskazuje obowiązujący na obszarze objętym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomęcickiego – etap I (uchwała Nr XXII/199/2012 z dnia 15 maja 2012 r.) jako aktualny.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane obliczenia wykazały nieznaczny wpływ na finanse publiczne, wobec niewielkich zmian wprowadzanych w projekcie planu w stosunku do obowiązującego na terenie planu miejscowego oraz niewielki obszar objęty planem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Komorniki podjęła Uchwałę Nr XX/179/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 20 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulicy Leśnej.

Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r.

o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 27 marca 2020 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 27 marca 2020 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 14.10.2020 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu;
- 10) w dniach od r. do r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 11) w dniach od r. do r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 12) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) zbierał uwagi do projektu do dnia r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły / wpłynęły uwagi.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.