

UCHWAŁA NR/.../...
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie drogi krajowej nr 5 w Komornikach i Szreniawie
oraz ulicy Jarzębinowej w Rosnowie**

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 5 w Komornikach i Szreniawie oraz ulicy Jarzębinowej w Rosnowie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

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

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 5 w Komornikach i Szreniawie oraz ulicy Jarzębinowej w Rosnowie”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) funkcji usługowej – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności terenu na którym jest

prowadzona, a związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m², gastronomii oraz działalność ośrodka rehabilitacyjnego, przy czym zakazuje się sytuowania:

- a) stolarni, lakierni, ślusarni,
 - b) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe i usługowe, o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - c) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - f) usług składowania odpadów,
 - g) transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - h) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 60% długości zewnętrznej ściany nowego budynku;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu;
 - 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
 - 9) 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, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 6) teren zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **Z/WS**;
- 7) teren wód – rów, oznaczony symbolem: **W**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**;

- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem: **KX**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) nakaz lokalizacji budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
 - dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalne,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu budynków istniejących, odsuniętych w stosunku od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy:
 - takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - wiat śmietnikowych,
 - c) zakaz lokalizowania przed linią zabudowy automatów paczkowych, instalacji fotowoltaicznych oraz reklam;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji, realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego i czarnego;
- 5) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania funkcji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zakaz zabudowy w granicy działki budowlanej, za wyjątkiem sytuacji określonej w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) od strony dróg publicznych i wewnętrznych;

- w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia,
- wyższych niż 1,5 m.

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

- 1) nakaz gromadzenia i dalszego zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) ZP, Z/WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie MN/U, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, w tym poprzez eliminację potencjalnych zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 7) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w tym na nieruchomości sąsiednie przy realizacji przedsięwzięć ustalonych planem.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie na ścianach budynków i:
 - a) na terenie MN/U: dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni do 1,0 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 3,0 m²,

- b) na terenach RM: o powierzchni do 1,0 m² i łącznej powierzchni na terenie nie większej niż 3,0 m²,
- c) na pozostałych terenach: o powierzchni do 0,5 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 1,5 m².

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej **1KDZ, 2KDZ**,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**,
 - c) teren ciągu pieszo-rowerowego **KX**;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) dojsć i dojazdów,
 - e) miejsc parkingowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 3) zakaz realizacji budynków w zabudowie szeregowej, bliźniaczej, atrialnej, grupowej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,5 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 40°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - – takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - – częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - – powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - – szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i maksymalnie:
 - 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°,
 - 4,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,

- c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - płaski, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - c) budynków, budowli usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - d) budynków dla ośrodka rehabilitacyjnego hipoterapii: budynku rehabilitacyjnego, budynku stajni, budynku ujeżdżalni,
 - e) budynków gospodarczo-garażowych,
 - f) wiat,
 - g) dojazdów i dojazdów,
 - h) miejsc parkingowych,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) zakaz realizacji budynków w zabudowie szeregowej, bliźniaczej, atrialnej, grupowej;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,5 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 40°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - – takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - – częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:

- – powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - – szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku mieszkalno-usługowego, budynku i budowli usługowej, budynku ujeżdżalni:
- a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 40°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - – takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - – częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - – powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - – szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 6) dla budynku rehabilitacyjnego, budynku stajni:
- a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,5 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 40°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - – takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - – częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - – powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - – szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i maksymalnie:
 - 9,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - 4,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
 - b) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 40°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - płaski, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 8) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną:
 - dla zabudowy określonej w pkt 9 lit. a: 0,75,
 - dla zabudowy określonej w pkt 9 lit. b: 1,0,
- b) minimalną: 0,01;
- 9) powierzchnię zabudowy:
 - a) przy sytuowaniu na działce budowlanej tylko budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowo-gospodarczego, wiaty: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) przy sytuowaniu na działce budowlanej budynku mieszkalno-usługowego, budynku i budowli usługowej, budynków dla ośrodka rehabilitacyjnego hipoterapii wymienionych w pkt 1 lit. d: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, z zachowaniem pkt 2,
 - b) budynków związanych z gospodarką rolną,
 - c) budowli rolniczych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych,
 - e) wiat,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) miejsc parkingowych,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;
- 2) lokalizację na każdym terenie 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej, który należy lokalizować jako towarzyszący budynkom związanym z gospodarką rolną lub budowlom rolniczym;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 40°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - – takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tیرetu trzeciego,

- – częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
- maksymalna:
 - – powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - – szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 4) dla budynku związanego z gospodarką rolną:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 11,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 40°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 10,0 m,
 - b) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 40°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
- 6) dla wiaty:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i maksymalnie:
 - 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°,
 - 4,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 10°,
 - b) dach: dowolny;
- 7) dla budowli rolniczej:
 - a) wysokość: maksymalnie 10,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 8) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,6,
 - b) minimalną: 0,01;
- 9) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźniki i parametry określone w pkt 8, 9 i 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad zagospodarowania terenów rolniczych **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych: płyt obornikowych, silosów o wysokości do 10,0 m, tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m, dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m,
 - d) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż dróg,
 - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;

3) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt 2.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych **Z/WS** ustala się:

- 1) lokalizację zbiornika przeciwpowodziowego, retencyjnego oraz innych budowli przeciwpowodziowych i urządzeń wodnych;
- 2) lokalizację inwestycji publicznych w zakresie edukacji publicznej oraz związanych z krzewieniem kultury fizycznej, w szczególności plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: altan rekreacyjnych, placów zabaw, skateparków, boisk, kortów tenisowych i innych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli hydrotechnicznych piętrzących, upustowych i regulacyjnych, jak: zapory, progi i stopnie wodne, jazy, bramy przeciwpowodziowe, śluzy wałowe, syfony, wały przeciwpowodziowe, kanały, opaski brzegowe, rowy melioracyjne,
 - b) obiektów związanych z transportem wodnym, jak: sztuczne wyspy, nabrzeża, mola, pirsy, pomosty, pochylnie,
 - c) plaży,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
 - h) dojść i dojazdów,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenu wód – rowu **W** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) prowadzenia prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
 - b) przebudowy i skanalizowania rowów,
 - c) lokalizacji ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

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

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

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

- 1) nakaz ochrony otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) nakaz ochrony lokalnego korytarza ekologicznego „Konarzewo-Rosnówko-Komorniki”.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach 1MN, 2MN i MN/U:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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

- 1) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) zachowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązek zapewnienia rozwiązań zastępczych;
- 3) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której:
 - a) dopuszcza się skablowanie,
 - b) do czasu skablowania:
 - przy sytuowaniu zabudowy zachowanie pasa technologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi, którego przebieg wyznaczono informacyjnie na rysunku planu,
 - dopuszcza się roboty budowlane dla linii elektroenergetycznej;
- 4) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z nieczynnym ujęciem wód podziemnych, zlokalizowanym na terenie 1MN, nakaz zabezpieczenia studni przed uszkodzeniem lub zlikwidowania istniejącego ujęcia wody podziemnej zgodnie

z obowiązującymi przepisami;

- 5) przy prowadzeniu gospodarki rolnej nakaz przestrzegania zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) z drogi wojewódzkiej – ul. Poznańska, za pośrednictwem terenów dróg wewnętrznych 2KDW i 3KDW,
 - b) z drogi powiatowej nr 2388P – ul. Rosnowska i ul. Jarzębinowa oraz drogi powiatowej nr 2412P – ul. Poznańska, będących częściowo terenami dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - c) z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - d) z terenów dróg wewnętrznych,
 - e) za pośrednictwem terenów i innych dróg niż wyżej wymienione, leżących poza granicami planu;
- 2) dla terenu inwestycji zlokalizowanego przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną od strony drogi o niższej klasie lub z drogi wewnętrznej;
- 3) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usług ośrodka rehabilitacyjnego hipoterapii – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla obiektów usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla obiektów handlowych – minimum 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla obiektów biurowych – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc noclegowych,
 - dla obiektów usług służby zdrowia – minimum 2 miejsc parkingowych na każde 4 gabinety w przychodniach zdrowia,
 - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej – minimum 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) dla autobusów: dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 1 miejsca parkingowego przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - c) dla rowerów: minimum 3 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy,
 - d) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie terenów dróg publicznych klasy zbiorczej **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) dla terenu 2KDZ konieczność integracji planowanego zagospodarowania z istniejącą drogą powiatową nr 2412P, leżącą przy granicy planu;

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

§ 24. W zakresie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

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

§ 25. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

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

§ 26. W zakresie terenu ciągu pieszo-rowerowego **KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) chodników,
 - b) dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

§ 27. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM odprowadzanie ścieków komunalnych przy zachowaniu przepisów odrębnych:
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, przy czym na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM dopuszcza się pozyskanie wody z własnego ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru,
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, przy czym na terenach rolniczych 1R, 2R, 3R i 4R lokalizowanie tylko podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

§ 28. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 8 i § 9 pkt 1-3 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 26 czerwca 2019 r. uchwały Nr XIII/92/2019 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 5 w Komornikach i Szreniawie oraz ulicy Jarzębinowej w Rosnowie. Uchwałą Nr XX/178/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 20 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIII/92/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 5 w Komornikach i Szreniawie oraz ulicy Jarzębinowej w Rosnowie zmieniono załącznik graficzny, określający granice obszaru objętego projektem planu: generalnie teren objęty projektem uległ zmniejszeniu. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 115,1 ha.

Obecnie dla południowego krańca przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż drogi krajowej nr 5 Poznań – Wrocław, Szreniawa – Rosnówko, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/251/98 Rady Gminy Komorniki z dnia 27 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 1998 r. Nr 19 poz. 250), w którym przeznaczona jest teren na cele komunikacji kołowej.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu przeznaczenie terenu na cele zbiornika retencyjnego o funkcji przeciwpowodziowej oraz ochronę terenów przed niekontrolowaną zabudową, mogącą powstawać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W związku ze znacznym obciążeniem hydraulicznym rowów, które wynika ze wzrostu terenów zabudowanych, nieodzowną staje się budowa zbiorników retencyjnych i przeciwpowodziowych. Budowa tych zbiorników ma duże znaczenie ze względu na fakt, iż na terenie gminy nie ma możliwości rozbudowy urządzeń melioracyjnych.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono pięć wniosków od mieszkańców. Cztery wnioski pozostały nieuwzględnione, a jeden został uwzględniony częściowo. Wnioski w większości dotyczyły odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu oraz sprzeciwu wobec częściowego braku możliwości zabudowy terenu i realizacji zbiornika wodnego.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy, pod kątem nawiązania do istniejącej zabudowy poza granicami planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych). Wyznaczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w większości obowiązujących linii zabudowy miało na celu stworzenie kwartałów zabudowy o uporządkowanych relacjach funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto położenie w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego nie sprzyja intensywnej zabudowie jednorodzinnej. Dlatego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej starano się ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, która w jednej z uwag zaleciła wyłączenie z opracowania planu problemowego terenu. W związku z powyższym podjęto uchwałę Nr XX/178/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 20 lutego 2020 r., a obszar planu zmniejszono o działki nr ewid. 7/17, 7/26, 7/36, 7/37 i część działki nr ewid. 7/20, obręb 0006 Rosnowo-Szreniawa. Ponadto zmniejszono teren o część działek nr ewid. 7/31 i 7/33, obręb 0006 Rosnowo-Szreniawa ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy oraz powiększono o działki nr ewid. 120/12 i 71, obręb 0003 Komorniki, co w przyszłości ma sprzyjać całościowemu pokryciu planami miejscowymi powierzchni gminy Komorniki. Konieczne stało się ponowienie etapu przyjmowania wniosków do planu. Na etapie przyjmowania wniosków od mieszkańców złożono dwa wnioski. Jeden wniosek został uwzględniony częściowo, a jeden został nieuwzględniony. Pierwszy wniosek dotyczył m.in. sprzeciwu wobec realizacji zbiornika retencyjnego, natomiast drugi wniosek dotyczył wyłączenia jednej z działek z opracowania oraz zbiornika przeciwpowodziowego.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do kolejnych prac, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Następnie projekt poddano procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Uzyskano również zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów kl. III na cele nierolnicze. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 22 marca 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 11 kwietnia 2022 r., uwagi przyjmowano do 9 maja 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które rozstrzygnięciem Wójta Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2022 r. zostały częściowo uwzględnione. W projekcie planu wprowadzono zmiany polegające m.in. na wprowadzeniu terenów zabudowy zagrodowej. Następnie projekt ponownie poddano procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany i ponowiono uzgodnienie z wybranymi organami. W wyniku otrzymania od Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu postanowienia o uzgodnieniu projektu miejscowego planu z uwagami, kolejny raz wystąpiono o uzgodnienie. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 12 grudnia 2023 r. do 15 stycznia 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 08 stycznia 2024 r., uwagi przyjmowano do 29 stycznia 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu zamieszczone były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy

Komorniki. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako:

- tereny mieszkaniowe o zabudowie intensywnej,
- tereny zieleni krajobrazowej,
- tereny zbiorników wodnych projektowanych,
- tereny rolne: pozostające w użytkowaniu rolniczym.

Na terenie mieszkaniowym o zabudowie intensywnej „można sytuować: budynki mieszkalne, garaże względnie budynki gospodarczo-garażowe, budynki usług podstawowych, boiska, place zabaw, skwery, obiekty handlowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i lokalne”. Natomiast dla terenów zieleni krajobrazowej zapisano: „Tereny zieleni krajobrazowej – należą do nich wszystkie wydzielone tereny położone wzdłuż cieków wodnych i zbiorników wodnych. (...) Na tereny zieleni krajobrazowej składają się fragmenty łąk i pól, zadrzewienia i zakrzaczenia naturalne, samosiewy, jak również zieleń urządzona; na terenach zieleni krajobrazowej dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i pieszych, plaży, zaplecza sanitarnego, obiektów małej architektury, obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży wzbogacających funkcję rekreacyjną terenu (...)”. Odnośnie terenu zbiorników wodnych w studium napisano: „Ze względu na możliwość występowania powodzi, przy jednoczesnym wzroście ilości wód odprowadzanych do rowu WA, spowodowanym zainwestowaniem na terenach zlewni tego rowu, przewidziano budowę zbiorników retencyjnych na tym rowie, na rowie powyżej autostrady, a także na rzece Wirynce, w miejscach oznaczonych na rysunku Studium. Granice zbiorników wskazane na rysunku są granicami orientacyjnymi i należy je każdorazowo dostosowywać do lokalnych potrzeb i warunków terenowych.” Dalej zapisano, iż budowa ciągu zbiorników retencyjnych na rowie melioracji podstawowej WA służyć ma:

- „zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu,
- rozwojowi funkcji wypoczynku, sportu i rekreacji,
- rozwiązaniu problemu odbioru wód deszczowych i roztopowych oraz ścieków w postaci wód deszczowych i roztopowych.”

Ponadto wskazano, iż „Możliwości rekonstrukcji stosunków wodnych w gminie Komorniki koncentrują się w trzech rynnach krajobrazowych:

- w rynn timerze jeziornej Konarzewo-Rosnówko-Jarosławiec,
- w rynn timerze pojeziornej Rosnówko-Szreniawa-Komorniki-Głuchowo-Goluski,
- w dolinie rzeki Wirynki na jej środkowym odcinku Komorniki-Wiry-Łęczysca.

Na rysunku studium wskazano lokalizację planowanych zbiorników retencyjnych, w tym wpisany do zadań ponadlokalnych zbiornik „Rosnowo”.

W kwestii terenów rolnych studium wskazuje, iż: „Z uwagi na intensywny rozwój przestrzenny gminy rolnicza przestrzeń produkcyjna ulega systematycznie zmniejszeniu. Należy przeciwdziałać dalszemu przeznaczaniu gruntów rolnych na cele nierolnicze przynajmniej do czasu wykorzystania 70% terenów wyznaczonych w studium. Tereny rolne, w tym grunty o wysokiej bonitacji, przewidywane są do pełnienia funkcji rolniczej”.

Na rysunku kierunków studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oznaczono lokalizację „obiekty przyrody żywej”. W tekście studium wyjaśniono, że terminem tym opisano inne wartościowe obiekty (niż pomniki przyrody żywej) nie objęte dotychczas formami ochrony. Ponadto napisano, że na terenie miejscowości Rosnowo obiektem przyrody żywej jest dąb o obw. 290 cm. Jednak nie ma zewidencjonowanego takiego obiektu na mapie oraz w innych dokumentach, które jednoznacznie określałyby jego położenie. Każde z drzew podlega ochronie prawnej, wynikającej z przepisów odrębnych.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: budowę zbiornika.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem częściowo znajduje się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ograniczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, poprzez dopuszczenie realizacji tylko inwestycji celu publicznego, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania.

Fragment przedmiotowego terenu został ujęty w Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LVIII/575/2018 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. W uchwale tej miejscowy plan, który obowiązywał dla części przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 5 w Komornikach i Szreniawie oraz ulicy Jarzębinowej w Rosnowie, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

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