



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 września 2015 r.

Poz. 5249

UCHWAŁA NR XI/106/2015 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 3 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ul. Bukowej i Spokojnej oraz części wsi Walerianowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.¹⁾), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.²⁾), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ul. Bukowej i Spokojnej oraz części wsi Walerianowo, 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.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, w skali 1: 1000;
- 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.

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających drogi, w jakiej można sytuować budynek oraz określa obszar zabudowy na działce; z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 i 3;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% szerokości ściany frontowej budynku, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r., poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072.

- 4) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 15°;
- 6) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki;
- 9) strefie sanitarnej – należy przez to rozumieć obszar usytuowany wokół cmentarza, wyznaczony w odległości 50 m od granic cmentarza, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem drogowym w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 12) działalności usługowej – przy zachowaniu § 33 uchwały, należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, taką jak np. usługi rzemiosła np. krawiectwo, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne; usługi handlowe, usługi gastronomiczne, pocztowe, bankowe, inne administracyjne, usługi kultury i oświaty oraz zdrowia, przy czym zakazuje się realizacji placów do składowania surowców, materiałów budowlanych lub gotowych wyrobów, a składowanie rozumiane jest jako zbieranie, magazynowanie lub tymczasowe przechowywanie;
- 13) poziomie parteru budynku – należy przez to rozumieć usytuowanie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 14) kolorze pastelowym – należy przez to rozumieć barwy jasne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne;
- 15) lekkim obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany związany z funkcją cmentarną lub obsługą parkingu, niepołączony trwale z gruntem, o lekkiej konstrukcji, taki jak: kiosk, pawilon, przekrycie namiotowe;
- 16) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki Nr XV/135/2011 z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ul. Bukowej i Spokojnej oraz części wsi Walerianowo.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 60 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w południowo – zachodniej części gminy Komorniki i obejmuje część gruntów wsi Rosnówko i Walerianowo.

3. Obszar planu położony jest w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 7. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 3 pkt 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

DZIAŁ II.
Postanowienia szczegółowe.
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów
oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 8. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
- 3) teren zieleni i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: Z/U;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: US;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R;
- 6) tereny lasu, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E;
- 9) teren cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem: ZC/KP;
- 10) tereny dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.

§ 9. 1. Działalność usługowa na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U jest funkcją uzupełniającą i powierzchnia związana z działalnością usługową nie może być większa niż 40% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy zrealizowanej na działce budowlanej. W przypadku realizacji funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego, ustala się jej realizację w parterze budynku lub w kondygnacji podziemnej.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 5MN/U działalność usługowa może być funkcją dominującą, w tym realizowana samodzielnie.

3. Ustala się, że na terenie oznaczonym Z/U każda z funkcji może być realizowana samodzielnie.

4. Ustala się, że na terenie oznaczonym ZC/KP przeznaczeniem podstawowym jest cmentarz, a funkcją uzupełniającą – teren komunikacji wewnętrznej, przy czym powierzchnia związana z terenem komunikacji wewnętrznej nie może być większa niż 20% powierzchni terenu ZC/KP, zaś funkcja usługowa, dopuszczona w ramach funkcji uzupełniającej nie może być większa niż 5% powierzchni terenu ZC/KP.

§ 10. Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:

- 1) z zachowaniem ustaleń § 14, wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budów;
- 3) ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych.

2. Dopuszcza się na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U lokalizowanie sztydów związanych z działalnością usługową, z zachowaniem ustaleń § 14 niniejszej uchwały.

3. Należy zachować istniejące zadrzewienia, w szczególności wzdłuż rowu (znajdującego się poza granicami planu) oraz ciągów komunikacyjnych.

§ 12. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczo – garażowych lub tymczasowych obiektów budowlanych z elementów blaszanych.

§ 13. 1. Dopuszcza się sytuowanie na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów rolniczych R i terenów lasu ZL – obiektów małej architektury.

2. Lokalizowanie obiektów wymienionych w pkt 1 na terenach dróg publicznych może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.

§ 14. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) na terenie cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej ZC/KP urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m²;
- 2) na terenach zieleni i zabudowy usługowej Z/U oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 4,0 m² i wysokości nie wyższej niż do wysokości pierwszej kondygnacji budynku, zlokalizowanych wyłącznie na elewacji budynków;
- 3) sztydów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na ogrodzeniach lub ścianach budynków.

§ 15. Od strony dróg zakazuje się stosowania ogrodzeń:

- 1) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 2) wyższych niż 1,5m, z zastrzeżeniem § 28 ust. 1 pkt 13 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 16. 1. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska.

2. Przy zachowaniu przepisów prawa należy zachować istniejące zadrzewienia.

§ 17. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa wskaźnikami hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu usług sportu i rekreacji US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 18. 1. Odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny, umożliwiając zorganizowany wywóz na składowisko odpadów i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

2. Nadmiar mas ziemnych, powstałych w związku z budową obiektów, należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach o odpadach, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, pokazanych na rysunku planu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych o których mowa w pkt. 1, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

2. W przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią: teren usług sportu i rekreacji US, teren cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej ZC/KP oraz tereny dróg publicznych o charakterze dróg dojazdowych KDD.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, określono w § 25, § 28 oraz § 40-41.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 21. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, zabudowę należy lokalizować według obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych lub usługowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną.

2. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m.

3. Na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U zabudowę należy realizować z zachowaniem ustaleń § 33, a pokazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w strefie sanitarnej, dotyczą realizacji zabudowy garażowo-gospodarczej lub zabudowy usługowej.

§ 22. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych,
 - c) wiat;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo – garażowego oraz jednej wiaty;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 240 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 5,5 m do okapu,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) poziom parteru budynków:

- niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
- e) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kalenica główna usytuowana równoległe do frontu działki,
- f) dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym,
- g) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub białym i jego odcieniach, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 4) dla budynku gospodarczo – garażowego i wiaty:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 m²,
- b) wysokość:
- jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem spadzistym,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim,
 - nie więcej niż 5,0 m do okapu,
- c) dach:
- płaski,
 - spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- d) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym,
- e) dopuszczenie zastosowania elewacji wyłącznie w kolorach pastelowych lub białym i jego odcieniach, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- f) możliwość realizacji jako dobudowy do budynku mieszkalnego,
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,55,
- b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- a) na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku mieszkalnym min. 2 miejsca postojowe,
- b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²,
- b) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 25 m, przy czym dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 5 m na terenie:
- 2MN w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 1KDW,
 - 3MN, przy skrzyżowaniu dróg 6KDW i 10KDW oraz przy placu do zawracania na drodze 9KDW,
 - 7MN, w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 7KDW;
- 10) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 23. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków gospodarczo – garażowych,
 - e) wiat,
 - f) na terenie 5MN/U miejsc do parkowania stanowiących zaplecze dla terenu cmentarza;
- 2) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczo – garażowego, jednej wiaty;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 240 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 5,5 m do okapu,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - e) dach spadzisty o kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45°, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
 - f) dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym,
 - g) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub białym i jego odcieniach, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
 - h) przy zachowaniu § 9 ust. 1, maksymalną powierzchnię użytkową lokalu usługowego: 100 m²;
- 4) dla budynku gospodarczo – garażowego i wiaty:
 - a) realizowany jako wolno stojący, dobudowany do budynku mieszkalnego lub wbudowany w budynek mieszkalny,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60,0 m²,
 - c) wysokość:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem spadzistym,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem płaskim,
 - nie więcej niż 5,0 m do okapu,
 - d) poziom parteru budynków: nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - e) dach:

- płaski,
 - spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- f) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym,
- g) dopuszczenie zastosowania elewacji wyłącznie w kolorach pastelowych lub białym i jego odcieniach, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 5) dla budynku usługowego:
- a) realizowany jako wolno stojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
 - b) z zastrzeżeniem § 9 ust. 1, maksymalna powierzchnia zabudowy: 150 m²,
 - c) wysokość budynków:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - nie więcej niż 4,5 m do okapu,
 - d) dach:
 - płaski, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
 - spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
 - e) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym,
 - f) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub białym i jego odcieniach, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
 - g) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - h) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,75,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- a) na każdy lokal mieszkalny: min. 2 miejsca postojowe,
 - b) na każde 50 m² lokalu usługowego: min. 2 miejsca postojowe;
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zachowanie zasad zagospodarowania strefy sanitarnej określonych w § 33 niniejszej uchwały;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1500 m² dla terenu 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
 - 1200 m² dla terenu 5MN/U;
 - b) minimalna szerokości frontu działki budowlanej:

- 23 m dla terenu 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
- 21 m dla terenu 5MN/U;

12) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 24. Na terenie zieleni i zabudowy usługowej Z/U ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

- a) zieleni;
- b) budynków usługowych;
- c) miejsc parkingowych stanowiących zaplecze dla cmentarza;

2) dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego budynku usługowego na działce budowlanej, jednak nie więcej niż trzech budynków usługowych;

3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;

4) dla budynku usługowego:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 150 m²,
- b) wysokość budynków:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 4,5 m do okapu,
- c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- d) dach płaski, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
- e) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym,
- f) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub białym i jego odcieniach, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;

5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 0,4,
- b) minimalną: 0,01;

6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 20% powierzchni działki budowlanej;

8) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) na każde 50 m² lokalu usługowego: min. 2 miejsca postojowe;
- b) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zachowanie w granicach określonych na rysunku planu, zasad zagospodarowania strefy sanitarnej określonych w § 33 niniejszej uchwały;

10) z zastrzeżeniem pkt 11 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 14 m;

11) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 25. Na terenie usług sportu i rekreacji US ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, kortu tenisowego, mini boiska sportowego lub siłowni zewnętrznej;
- 4) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość realizacji parkingów rowerowych;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1850 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 33 m;
- 7) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 26. Na terenach lasu 1ZL, 2ZL ustala się zakaz lokalizowania obiektów innych niż urządzenia związane z gospodarką leśną.

§ 27. Na terenach zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 13 niniejszej uchwały;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień o funkcji zieleni ochronnej i krajobrazowej na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

§ 28. 1. Na terenie cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej ZC/KP ustala się:

- 1) wydzielenie części grzebalnej z zielenią oraz ciągami pieszymi, o których mowa w pkt. 8 i 10;
- 2) możliwość realizacji kolumbarium, o wysokości nie większej niż 2,00 m;
- 3) dopuszczenie realizacji komunikacji wewnętrznej, w tym parkingu na potrzeby cmentarza;
- 4) zakaz lokalizowania budynków, za wyjątkiem lekkich obiektów budowlanych związanych z funkcją cmentarną lub obsługą parkingu oraz domu przedpogrzebowego, kostnicy lub domu pogrzebowego;
- 5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,7,
 - b) minimalną: 0,002;
- 7) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
- 8) realizację zieleni o charakterze parkowym;
- 9) możliwość realizacji znaków kultu religijnego, grobowców, nagrobków i obiektów małej architektury;
- 10) budowę ciągów pieszych o nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych;
- 11) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce na każde 20 miejsc grzebalnych;
 - b) ponadto do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc urządzonych w liniach rozgraniczających sąsiadujących dróg, terenów: 5MN/U i Z/U, po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą tych dróg;

12) miejsca postojowe należy wykonać z materiałów nieprzepuszczalnych, a ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych zagospodarować zgodnie z § 43 niniejszej uchwały;

13) wokół terenu cmentarza ustala się realizację ogrodzenia o wysokości maksymalnie 2,0 m.

2. Dla lekkich obiektów budowlanych ustala się:

1) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna i nie wyższa niż 6,0 m;

2) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych i dowolnym rodzaju pokrycia;

3) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach obiektów budowlanych w dowolnych kolorach;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy lekkiego obiektu budowlanego: 50 m².

3. Dla budynku domu przedpogrzebowego, kostnicy lub domu pogrzebowego ustala się:

1) powierzchnia zabudowy każdego z budynków lub części budynku będącej samodzielnym lokalem: nie więcej niż 200 m²;

2) wysokość budynków:

a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

c) nie więcej niż 8,0 m do okapu,

3) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

4) poziom parteru budynków:

a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,

b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,

5) dowolna geometria dachów,

6) pokrycie dachu dostosowane do geometrii dachu.

§ 29. Na terenach rolniczych 1R, 2R ustala się:

1) prowadzenie upraw rolnych;

2) zakaz realizacji budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 3 5;

3) możliwość realizacji:

a) urządzeń melioracji wodnej,

b) dojazdów, dojazdów i przejazdów,

c) obiektów małej retencji;

4) utrzymanie istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, związanych z ich utrzymaniem i eksploatacją;

5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa;

6) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami prawa;

7) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

§ 30. Na terenach elektroenergetyki 1E, 2E, 3E, 4E ustala się:

1) z zastrzeżeniem § 13, lokalizowanie wyłącznie obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;

2) możliwość realizacji obiektów budowlanych, wymienionych w punkcie 1, do linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami prawa;

- 3) nakaz przeznaczenia na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 31. 1. Ochronie podlegają:

- 1) wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, objęte reżimem wysokiej ochrony OWO wraz z obszarami ich zasilania;
- 2) otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego.

2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów objętych planem musi uwzględniać położenie w obszarze o wysokich zasobach wód podziemnych oraz musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania

i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 4, powierzchnie działek budowlanych nie mniejsze niż:
 - a) 1500 m² dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,
 - b) 1500 m² dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
 - c) 1200 m² dla terenu 5MN/U,
 - d) 1000 m² dla terenu Z/U,
 - e) 1850 m² dla terenu US,
 - f) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych w lit. a, b, c, d, e, z zastrzeżeniem § 29 pkt 6;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 4, szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 25 m dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, przy czym dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 5 m na terenie:
 - 2MN w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 1KDW,
 - 3MN, przy skrzyżowaniu dróg 6KDW i 10KDW oraz przy placu do zawracania na drodze 9KDW,
 - 7MN, w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 7KDW;
 - b) 23 m dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
 - c) 21 m dla terenu 5MN/U,
 - d) 14 m dla terenu Z/U,
 - e) 33 m dla terenu US,
 - f) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych w lit. a, b, c, d, e z zastrzeżeniem § 29 ust. 6;
- 3) nowe granice działek budowlanych wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne lub wewnętrzne, z tolerancją do 2°, przy czym na terenie 3MN dopuszcza się tolerancję do 60°;
- 4) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia
w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 33. Wyznacza się granicę strefy sanitarnej w odległości 50 m od granic cmentarza, dla której ustala się następujące warunki:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów świadczących usługi związane z produkcją i przechowywaniem żywności;
- 3) zakaz lokalizowania studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) tereny zabudowy w granicach strefy sanitarnej muszą posiadać sieć wodociągową, a wszystkie budynki muszą być podłączone do tej sieci.

§ 34. 1. Ustala się możliwość skablowania, przeniesienia lub usunięcia istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez gestora sieci.

2. Do czasu skablowania lub przeniesienia istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wyznacza się pasy technologiczne, pokazane na rysunku planu, których szerokość wynosi 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach.

3. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach prawa, w tym zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zakaz sadzenia roślinności wysokiej, ponadto sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w pasach technologicznych należy uzgodnić z właścicielem linii elektroenergetycznej.

§ 35. 1. Wyznacza się strefę kontrolowaną dla gazociągu DN 200, o szerokości 30,2 m, tj. 15,1 m od osi gazociągu, na każdą stronę od gazociągu.

2. W strefie kontrolowanej gazociągu DN 200 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach prawa.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącego gazociągu pod warunkiem zachowania przepisów prawa.

§ 36. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U oraz na terenie zieleni i zabudowy usługowej Z/U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m².

§ 37. Na terenach sąsiadujących z istniejącymi poza granicami planu, rowami, ustala się:

- 1) zakaz realizacji prac powodujących zasypywanie tych rowów;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,50 m od granicy rowu;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu do rowu w celu wykonywania prac melioracyjno-konserwacyjnych.

§ 38. W związku z istniejącym lotniskiem Poznań-Krzyszewy, przy realizacji zabudowy ustala się konieczność zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej.

§ 39. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z ul. Bukowej leżącej w przebiegu drogi powiatowej nr 2388P Komorniki - Rosnówko, ul. 1-go Maja oraz ul. Spokojnej, ul. Sportowej oraz ul. Stawnego, za pośrednictwem istniejących i wyznaczonych niniejszym planem dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.

§ 40. Na terenach dróg publicznych KDD oraz na terenach dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 13 niniejszej uchwały, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji.

§ 41. Dla dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 6,00 m;
- 3) realizację chodnika lub ścieżki rowerowej;
- 4) przy zjazdach zachować pola widoczności min. 5,0 m x 5,0 m;
- 5) możliwość realizacji miejsc postojowych na terenie 4KDD.

§ 42. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości: min. 5,0 m;
- 3) możliwość realizacji chodnika lub ścieżki rowerowej;
- 4) przy zjazdach zachować pola widoczności, min. 5,0 m x 5,0 m;
- 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDW ustala się zakończenie placem do zawracania o parametrach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami. Plan dopuszcza realizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego uchwałą.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
 - d) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
 - c) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów można zagospodarować w ramach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsącenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami prawa,
 - d) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych:
 - a) z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) z wyłączeniem terenów położonych w odległości do 150 m od cmentarza, dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody tymczasowo, do czasu wybudowania wodociągu gminnego;
- 4) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 5) gaz: z sieci gazowej;

- 6) ciepło: przy ogrzewaniu budynków stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (paliwo gazowe, ciekłe, energia elektryczna); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 44. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 45. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U – 30%;
- 3) dla terenu zieleni i zabudowy usługowej Z/U – 30%;
- 4) dla terenu usług sportu i rekreacji US – 1%;
- 5) dla terenów lasu ZL – 1%;
- 6) dla terenów zieleni urządzonej ZP – 1%;
- 7) dla terenów rolniczych R – 1%;
- 8) dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka E – 10%;
- 9) dla terenu cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej ZC/KP – 1%;
- 10) dla terenów dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych KDD – 1%;
- 11) dla terenów dróg wewnętrznych KDW – 1%.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XI/ 106 /2015
Rady Gminy Komorniki
z dnia 3 września 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/106/2015
Rady Gminy Komorniki
z dnia 3 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO W REJONIE UL. BUKOWEJ I SPOKOJNEJ
ORAZ CZĘŚCI WSI WALERIANOWO**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.¹⁾), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 4 kwietnia do 8 maja 2013 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 16 kwietnia 2013 r., uwagi przyjmowano do 22 maja 2013 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły cztery pisma, zawierające siedem uwag. Wójt Gminy Komorniki rozstrzygnięciem z dnia 11 czerwca 2013 r. pięć uwag odrzucił, a dwie częściowo przyjął.
2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 27 listopada 2013 r. do 3 stycznia 2014 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 27 listopada 2013 r., uwagi przyjmowano do 17 stycznia 2014 r. Wójt Gminy Komorniki rozstrzygnięciem z dnia 30 stycznia 2014 r. uwagę częściowo odrzucił, uwzględniając zmniejszenia szerokości drogi 7KDW do 8 m.
3. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 12 marca do 9 kwietnia 2014 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 24 marca 2014 r., uwagi przyjmowano do 23 kwietnia 2014 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły trzy uwagi, z czego Wójt Gminy Komorniki rozstrzygnięciem z dnia 6 maja 2014 r. dwie uwzględnił w całości, a trzecia uwaga została odrzucona w całości.
4. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 11 czerwca do 11 lipca 2014 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 13 czerwca 2014 r., uwagi przyjmowano do 25 lipca 2014 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły dwa pisma, zawierające sześć uwag. Rozstrzygnięciem z dnia 11 sierpnia 2014 r. Wójt Gminy Komorniki uwagi odrzucił.
5. Piąte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 20 maja do 19 czerwca 2015 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 25 maja 2015 r., uwagi przyjmowano do 3 lipca 2015 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęło jedno pismo, zawierające dwie uwagi, które rozstrzygnięciem z dnia 7 lipca 2015 r. zostały odrzucone przez Wójta Gminy Komorniki.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag, będący załącznikiem do niniejszego rozstrzygnięcia.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO W REJONIE UL. BUKOWEJ I SPOKOJNEJ ORAZ CZĘŚCI WSI WALERIANOWO

Kolejność wyłożenia	Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki załącznik do uchwały nr XI/106/2015 z dnia 3.09.2015r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PIERWSZE WYŁOŻENIE	1.	16.05.2013r.	B.B.J. adres aa.	Bezpodstawnym jest projektowane zagospodarowanie terenu cz. dz. 71/4 od strony cmentarza pod usługi z zielenią, a nie budynki o charakterze rolniczym, które planujemy zlokalizować w przyszłości. Taki plan uniemożliwia dalszy rozwój gospodarstwa rolnego, które bez dalszej rozbudowy może stać się nierentowne i pozbawi dochodu.	dz. 71/4	Z/U	X	-	-	X	<p>Uwaga nieuwzględniona w całości.</p> <p>Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu uwaga została uwzględniona, jednak w wyniku uwzględnienia uwag złożonych na etapie trzeciego wyłożenia, uwaga zostaje ostatecznie nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę iż Rada Gminy odnosi się do ostatecznego projektu, dla którego zakończono procedurę, stąd koniecznym jest odniesienie się Rady również do tej uwagi.</p> <p>Terenu Z/U został wyznaczony ze względu na położenie w sąsiedztwie cmentarza, dla którego mógłby pełnić funkcję uzupełniającą. Ponadto wyznaczona droga 9KDW stanowi dojazd do części działki nr ewid. 72 i tym samym oddziela przestrzeń cmentarza i jego najbliższego sąsiedztwa od pozostałych terenów. Przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę zagrodową w celu rozbudowy istniejącej hodowli trzody chlewnej spotkało się w trakcie kolejnego wyłożenia ze sprzeciwem sąsiadów niezgadzających się na zwiększanie uciążliwości tego gospodarstwa.</p>

PIERWSZE WYŁOŻENIE	2.	16.05.2013r.	B.B.J. adres aa.	Podział terenu na działki rezydencjonalne o powierzchni ok. 1500m ² . Podział na tak duże działki zmniejsza kupujących i obniża cenę działki. Dłaczego teren został podzielony na tak duże działki skoro w najbliższym sąsiedztwie są działki o powierzchniach: 722m ² -dz. 60/4, 579m ² -dz. 68/2, 513m ² -dz. 61/4	dz. 71/4	3MN/U	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Ze względu na przyjęty w studium charakter tej części wsi – rezydencjonalny, określony w studium, jako zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. Zgodnie ze studium na przedmiotowym terenie dopuszczalne jest ustalenie minimalnych powierzchni działek na poziomie 1200 m ² . Z powodu położenia terenu na obszarze znajdującym się poza zwartą zabudową wsi na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo oraz w wyniku przeprowadzonych analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu, ustalono, iż najbardziej racjonalną powierzchnią dla działki budowlanej na terenach MN będzie minimum 1500m ² .
PIERWSZE WYŁOŻENIE	3.	16.05.2013r.	B.B.J. adres aa.	Brak zgody na poszerzenie drogi kosztem działki nr 83. Projekt zakłada poszerzenie drogi tylko na terenie ww. działki oraz działek powyżej leżących, tj. 84/1, 84/2, 85, natomiast nie zakłada sprawiedliwego wydzielenia z działki 89.	dz. 83	7MN, 3KD	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Dla działki nr ewid. 89 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i co się z tym wiąże, obecny projekt planu, zakładają ustalenie funkcji terenów rolnych, bez możliwości realizacji zabudowy. Zatem wprowadzenie takich ograniczeń i jednocześnie przeznaczenie gruntu pod poszerzenie istniejącej drogi (dz. nr 87/2), która de facto będzie służyła obsłudze komunikacyjnej nowych terenów mieszkaniowych wyznaczonych na sąsiednich działkach, byłoby dla właściciela działki nr 89 rozwiązaniem niesprawiedliwym. Ponadto poszerzenie drogi o dz. nr ewid. 89 byłoby naruszeniem art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
PIERWSZE WYŁOŻENIE	4.	21.05.2013r.	K.K. adres aa. Z.S. adres aa.	Prośba o podział działki nr 84/2 o pow. 0,5 ha na mniejsze działki. Planujemy w najbliższym czasie podział działki równo dla 4 dzieci. Z obecnego planu wynika, że działka mogłaby być podzielona na 2 części o bardzo dużej powierzchni. Każde dziecko chciałoby mieć wyodrębnioną działkę. Z obecnego podziału jest to niemożliwe. W dobie kryzysu utrzymanie tak dużych działek jest bardzo trudne.	dz. 84/2	7MN, 3KD i 7KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Zgodnie ze studium na przedmiotowym terenie dopuszczalne jest ustalenie minimalnych powierzchni działek na poziomie 1200 m ² . Z powodu położenia terenu na obszarze znajdującym się poza zwartą zabudową wsi na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo oraz w wyniku przeprowadzonych analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu, ustalono, iż najbardziej racjonalną powierzchnią dla działki budowlanej będzie minimum 1500 m ² .

PIERWSZE WYŁOŻENIE	5.	21.05.2013r.	K.K. adres aa. Z.S. adres aa.	Dlaczego zabrano na drogę tyle metrów: z jednej strony 5 m, z drugiej 6 m? Przy tak małej powierzchni działki 84/2 jest to duża ilość metrów. Jaka będzie rekompensata za oddaną ziemię na dwie drogi ?	dz. 84/2	3KD i 7KDW	X	X	-	X	<p>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia poszerzenia drogi 3KDD oraz ustalenia rekompensaty.</p> <p>W toku procedury uwaga uwzględniona w części poprzez wyznaczenie drogi 7KDW kosztem pasa o szer. 3 m.</p> <p>Dla działki nr ewid. 89 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i co się z tym wiąże, obecny projekt planu, zakładają ustalenie funkcji terenów rolnych, bez możliwości realizacji zabudowy. Zatem wprowadzenie takich ograniczeń i jednocześnie przeznaczenie gruntu pod poszerzenie istniejącej drogi (dz. nr 87/2), która de facto będzie służyła obsłudze komunikacyjnej nowych terenów mieszkaniowych wyznaczonych na sąsiednich działkach, byłoby dla właściciela działki nr 89 rozwiązaniem niesprawiedliwym.</p> <p>Ponadto poszerzenie drogi o dz. nr ewid. 89 byłoby naruszeniem art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego droga 3KDD jest poszerzana bez ingerencji w działkę nr ewid. 89.</p> <p>Kwestia wykupu gruntów przeznaczonych w planie miejscowym na drogi publiczne zostanie przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.</p>

PIERWSZE WYŁOŻENIE	6.	21.05.2013r.	A.S., adres aa. K.S. adres aa. A.S., adres aa. B.S. adres aa.	Prośba o rozpatrzenie możliwości podziału działki nr 84/1 o pow. 0,5 ha na 4 niezależne działki. Aktualnie projekt zakłada podział na 2 działki. Podział na tak duże działki utrudni dokonanie transakcji, gdyż jest mało zainteresowanie tak dużymi działkami. Ponadto właścicielami są 4 osoby i każda chciałaby mieć niezależną działkę. W planie przewidziano dwie drogi i przez to pomniejszono grunt: z jednej strony o 5m a z drugiej o 6 m, po podziale na 4 działki powierzchnia każdej z nich wyniesie nieco mniej niż 1200 m. W Rosnowku nigdzie nie ma tak dużych działek budowlanych, tylko tutaj wystąpiły tak duże obostrzenia, które ograniczają swobodę w dysponowaniu gruntem.	84/1	7MN, 3E, 3KD i 7KDW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej niewydziałania z terenu działki nr ewid. 84/2 dróg oraz ustalenia możliwości podziału działki 84/1 na 4 niezależne działki, utrzymując podział na działki o minimalnej powierzchni 1500 m ² . W toku procedury uwaga uwzględniona w części poprzez wyznaczenie drogi 7KDW kosztem pasa o szer. 3 m. Wydzielenie terenów inwestycyjnych zawsze wiąże się również z koniecznością wyznaczenia nowych dróg, które oprócz dojazdu będą stanowiły miejsca realizacji infrastruktury technicznej zaopatrzącej w niezbędne media nowo budowane domy. Przeprowadzenie drogi na terenie dz. 89, która pozostanie terenem rolniczym, bez możliwości zabudowy, byłoby naruszeniem art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), który brzmi, iż: „Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek”. Poszerzenie istniejącej drogi jest konieczne dla obsługi nowych terenów mieszkaniowych, a właściciel działki nr 89 bez poszerzenia może użytkować swój teren.
DRUGIE WYŁOŻENIE	7.	16.01.2014 r.	KK., adres aa. B.S. adres aa.	Brak zgody na zabranie 5 m ziemi z dz. o nr ewid. 84/2 na cel drogi wewnętrznej (pomiędzy działkami o nr 84/2 i 79). Z dz. o nr ewid. 84/2 jest planowane zabranie 6 m pod drogę publiczną – prośba o zabranie jak najmniejszej powierzchni, jeśli jest to możliwe	dz. 84/2	7MN, 3KD i 7KDW	X	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeprowadzania jakiegokolwiek drogi i zmniejszenia poszerzenia od strony drogi publicznej. Planowaną drogę 7KDW Rozstrzygnięciem Wójta, zawężono do szerokości 8 m. Droga 3KDD nie może zostać poszerzona o część działki nr 89, gdyż obowiązuje na niej całkowity zakaz zabudowy – jest to działka o funkcji rolniczej.
TRZECIE WYŁOŻENIE	8.	22.04.2013 r.	A.H. adres aa.	Zmienić przeznaczenie działki nr 98/2 na działalność gospodarczą, usługi.	Dz. nr ewid 98/2	2R – teren rolniczy, 1KDD- tereny dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne ze suikzyp gminy Komorniki przewidującym dla tego terenu funkcje terenów rolnych pozostających w użytkowaniu rolniczym.

CZWARTE WYŁOŻENIE	9.	25.06.2014 r.	B.B.J. adres aa.	<p>Nie zgadzają się z rozwiązaniami zastosowanymi w projekcie planu. Żądają przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową. W innym projekcie planu dla wsi Walerianowo projektowana jest zabudowa zagrodowa w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i nie spotyka się to z protestami. Nieuzasadnione jest blokowanie możliwości postępu i rozwoju dla istniejącego gospodarstwa rolnego, które nie ma być fermą trzody chlewnej ani fermą.</p>	71/4	MN	-	X	-	X	<p>Uwaga nieuwzględniona w całości. Funkcja zabudowy zagrodowej miała być oddzielona od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, pasem zieleni urządzonej, którego zadaniem miała być izolacja przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej od terenów zabudowy zagrodowej. Jednak w trakcie trwania procedury planu, podjęto budowę na działce nr 71/4 i budynek mieszkalny zlokalizowany został przez inwestora w odległości 4,30 m od granicy z działką nr 69/1 (decyzja o pozwoleniu na budowę nr 559/14), co uniemożliwia zlokalizowanie na działce nr 71/4 pasa zieleni, tak jak to było wcześniej projektowane. W przywołanym przez składających uwagę projekcie planu dla wsi Walerianowo na terenach zabudowy zagrodowej przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wyznaczono szesć i osmiometrowe nieprzekraczalne linie zabudowy z pasami zieleni dla zminimalizowania uciążliwości istniejących zagród dla terenów sąsiednich. Ponadto tereny sąsiednie są jeszcze niezabudowane, więc potencjalni inwestorzy planując przyszłą zabudowę będą mieli wiedzę o planowanym sąsiedztwie. W sąsiedztwie działki nr 71/4 zabudowa mieszkaniowa już istnieje i mieszkańcy w trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożyli swoje uwagi informując, że nie zgadzają się na powstanie w bezpośrednim sąsiedztwie ich domów zabudowy zagrodowej i to bez zapewnienia izolacji zielenią. Podnosili, że nie dość, że nowy budynek mieszkalny na działce nr 71/4 wybudowany został w odległości mniejszej niż planowany uprzednio pięciometrowy pas zieleni, to niemożliwe jest nawet obsadzenie zielenią pozostałego pasa terenu, bo konieczne byłoby całkowite przesłonięcie okien budynku wysoką zielenią (a tylko taka może zapewnić izolację). Wyważając interesy zarówno wnoszących uwagę jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich, w celu uniknięcia niekorzystnego oddziaływania rozbudowanej zagrody na nieruchomości sąsiednie, powrócono więc do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową części działki nr 71/4 sąsiadującej z istniejącą zabudową mieszkaniową.</p>

CZWARTE WYŁOŻENIE	10.	03.07.2015r.	M.L. adres aa.	Wnoszę o zmniejszenie szerokości drogi 3KDD do 10 m lub jej poszerzenie równo po obu stronach drogi istniejącej, czyli po 3,5 m z każdej strony istniejącej drogi polnej.	dz. 85, 86	4MN, 7MN	-	X	-	X	<p>Uwaga nieuwzględniona w całości.</p> <p>W Studium jest zapis o zakazie zabudowy terenów rolnych, na których jest położona dz. onr ewid. 89. Zatem przeznaczenie gruntu pod poszerzenie istniejącej drogi (dz. nr 87/2), która de facto będzie służyła obsłudze komunikacyjnej nowych terenów mieszkaniowych wyznaczonych na sąsiednich działkach, byłoby dla właściciela działki nr 89 rozwiązaniem niesprawiedliwym i naruszałoby również art. 6 ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.). Przyjęta szerokość drogi jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.). W sytuacji kiedy droga 3KDD stanowi granicę między terenem rolnym a potencjalnie zabudowanym, ponadto jest prowadzona po śladzie istniejącej drogi i dodatkowo - jest jedną z nielicznych dróg, które są planowane jako drogi publiczne, by mogła służyć również jako droga przejazdowa nie tylko dla mieszkańców obszaru objętego planem, uzasadnionym jest projektowanie drogi szerszej aniżeli parametry minimalne.</p>
	CZWARTE WYŁOŻENIE	11.	03.07.2015r.	M.L. adres aa.	Wnoszę o przesunięcie linii zabudowy na odległość 6 m od linii rozgraniczającej drogi 7KDW (brak przesłanek do przesunięcia linii na odległość 8 m)			-	X	-	X

CZWARTE WYŁOŻENIE	12.	03.07.2015r.	M.L. adres aa.	Wnoszę o usunięcie tylnej linii zabudowy na terenie 7MN (powołuję się na wyrok NSA, który stwierdza, że linie zabudowy ustala się tylko od strony dróg oraz na zapis Studium o ekstensywnym kreowaniu zabudowy)	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Usunięcie tylnej linii zabudowy na terenie 7MN (podobnie jak na pozostałych terenach) spowodowałoby rozproszenie zabudowy. Wprowadzenie tylnej linii zabudowy ma na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy. Służy uporządkowaniu przestrzeni i wydzieleniu stref wypoczynku, wolnych od zabudowy np. ogrodów, dzięki temu przestrzeń zostanie podzielona na część mieszkalną oraz wypoczynkowo-rekreacyjną. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przyjąć „ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań”. Zatem ustalając przeznaczenie terenu, ustawodawca dopuszcza by w planie miejscowy były również wprowadzone ograniczenia, mające na celu „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń” (cyt z art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2015r. poz. 1235 ze zm.)
	CZWARTE WYŁOŻENIE	13.	03.07.2015r.	M.L. adres aa.	Wnoszę o ustalenie na terenie 7MN nieprzekraczalnej linii zabudowy (powołanie na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy)	-	X	-	X

CZWARTE WYŁOŻENIE	14.	03.07.2015r.	M.L. adres aa.	<p>Wnoszę o zmianę parametrów zabudowy i wielkości działki na następujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> -min. pow. dz.:1200m², - max. pow. zabudowy: 25% pow. dz., - max. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,45 - odstąpienie od wskaźnika max. wielkości budynku mieszkalnego, co oznacza możliwość budowy budynku mieszkalnego z wbudowanym garażem o łącznej powierzchni równej max. pow. zabudowy działki (25%), - ponowne przeanalizowanie podanych wysokości obiektów (uzasadnienie: parametry są sprzeczne względem siebie i wobec założeń Studium) 			-	X	-	X	<p>Uwaga nieuwzględniona w całości.</p> <p>Parametry ustalone w projekcie planu są prawidłowe i zasadne. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki są jednym z wymogów zapisów tekstu planu miejscowego, wynikających z przepisów prawa. Zarówno parametry powierzchni zabudowy, wysokości budynków, jak i wielkości działki, ustalone w planie są parametrami maksymalnymi. Procent zabudowy odnosi się do wszystkich budynków na działce, zarówno do budynku mieszkalnego jak i budynku gospodarczo – garażowego. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy niekoniecznie musi oznaczać, że nie można wybudować budynku o dwóch kondygnacjach. Należy dodać, że im większa powierzchnia działki, tym większa pow. zabudowy, co stwarza nam obszar ekstensywnej zabudowy. Wysokości budynku gospodarczo – garażowego są nieco zawyżone, co nie oznacza, że należy je maksymalnie wykorzystywać. Należy pamiętać, że te budynki mają pełnić nie tylko funkcję garażową, ale i gospodarczą, co umożliwia nie tylko powierzchnia budynków, ale i ich wysokość.</p> <p>Pomimo, iż w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki dopuszczone są mniejsze parametry zabudowy i wielkość działki, ze względu na położenie obszaru planu poza zwartą zabudową wsi na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo oraz w wyniku przeprowadzonych analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu, ustalono, iż najbardziej racjonalne będą parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu większe, określone w projekcie planu.</p>

PLATE WYŁOŻENIE	15.	22.06.2015r.	B.B.J. adres aa.	Zmiana zagospodarowania części działki nr 71/4 od strony cmentarza. <i>Składający uwagę, wniesł, iż z projektu planu „wynika że mają zostać zlokalizowane usługi z zielenią, a nie budynki o przeznaczeniu rolniczym”, które są tam planowane przez Składających uwagę. „Taki plan uniemożliwia (...) lokalizację silosów, garaży, budynków inwentarskich, stąd prosba o zmianę przeznaczenia tego terenu zgodnie z wcześniejszą wersją. Uniemożliwi to dalsze prowadzenie gospodarstwa rolnego.</i>	71/4 i 83	Z/U 3MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Teren zieleni i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U/Z został wydzielony ze względu na sąsiedztwo cmentarza i jego powiększenia. Teren Z/U może stanowić z jednej strony zaplecze dla cmentarza, poprzez stworzenie możliwości dla realizacji obiektów handlowych typu kwiaциarnia, czy wyznaczenia parkingu, a z drugiej strony może być samodzielnie zagospodarowany na cele usługowe, sprecyzowane w projekcie planu. Biorąc pod uwagę, iż dla cmentarza muszą zostać zapewnione miejsca postojowe, to w projekcie planu została zawarta również taka możliwość. Taki zapis zabezpiecza również interes gminy i daje możliwość podjęcia rozmów z właścicielem tego terenu i wykupu tego gruntu, jeśli wystąpi taka potrzeba. Teren Z/U jest częścią kwartału, w skład którego wchodzi przede wszystkim teren istniejącego cmentarza z budynkiem kościoła, które to tereny leżą poza granicami planu. Biorąc pod uwagę, iż w przestrzeni kościoła wraz z cmentarzem stanowią swego rodzaju miejsce centrowe, to wyznaczenie terenów usługowych w otoczeniu, jest rozwiązaniem z poprawnym z punktu widzenia kształtowania struktury przestrzeni wiejskiej. Proponowana przez Wnoszących uwagę funkcja rolnicza z obiektami obiektu typu silos czy budynki inwentarskie, jest sprzeczna z przyjętymi rozwiązaniami funkcjonalnymi dla obszaru objętego opracowaniem.
	16.	22.06.2015r.	B.B.J. adres aa.	Zmiana zapisów dot. linii zabudowy. Wniesiono iż „linia zabudowy wyznaczona na końcu drogi wewnętrznej 9KDW, która umożliwia zlokalizowanie budynku mieszkalnego, strefa sanitarna od cmentarza wynosi zgodnie z planem 50 m.”	71/4	3MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Linia zabudowy ustalona w planie odnosi się nie tylko dla budynków mieszkalnych, ale i dla budynków gospodarczo-garażowych. Zapisy projektu planu dla terenu 3MN precyzują, iż na całym terenie 3MN można lokalizować budynki gospodarczo-garażowe i wiaty, z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, ale budynki mieszkalne mogą być lokalizowane tylko na terenie poza strefą sanitarną. Linia zabudowy wyznaczona na końcu drogi wewnętrznej dotyczy właśnie budynków gospodarczo-garażowych i wiat.

X – oznacza podjęcie stanowiska zgodnie z tytułem w kolumnie

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/106 /2015
Rady Gminy Komorniki
z dnia 3 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO
W REJONIE UL. BUKOWEJ I SPOKOJNEJ ORAZ CZĘŚCI WSI WALERIANOWO,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.¹), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest budowa i utrzymanie terenu dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDD, tereny komunikacji wewnętrznej na terenie cmentarza ZC/KP.

§2. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. 2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

4. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

§3. 1. Finansowanie inwestycji opisanej w §1 i §2 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774.

wieloletnie programy inwestycyjne, będą każdorazowo przewidywane w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi 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.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski