



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 grudnia 2014 r.

Poz. 6641

UCHWAŁA NR LIII/465/2014 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 25 września 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.²⁾) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XV/136/2011 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice oraz zmieniającymi ją: uchwałą Nr XXVI/231/2012 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 sierpnia 2012 r. i uchwałą Nr XXX/270/2012 Rady Gminy Komorniki z dnia 13 grudnia 2012 r. oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje ustalenia zamieszczone w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 i z 2014 r. poz. 379, poz. 768.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318 i z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad.
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię spełniającą następujące warunki:
 - a) ściana frontowa projektowanego budynku o funkcjach wynikających z przeznaczenia musi być umieszczona w co najmniej 60% swojej długości w ramach obowiązującej linii zabudowy bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
 - b) dla towarzyszących obiektów garażowych, gospodarczych i usługowych należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - c) dla działek budowlanych, dla których obowiązująca linia zabudowy nie jest prostopadła do bocznych granic działki budowlanej, budynek mieszkalny należy zlokalizować prostopadłe do jednej z bocznych granic, w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik głównej bryły budynku stykał się z tą linią.
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczających 12°;
- 9) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż.
- 10) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekty przestrzenne lub plansze graficzne, niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy montowane na wolno stojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, w tym tablice reklamowe, i reklamy umieszczane na rusztowaniach budowlanych.
- 11) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 12) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w szczególności tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć usługi bytowe służące zaspokojeniu podstawowych i bieżących potrzeb mieszkańców, oraz usługi kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracyjne, finansowe, projektowe, biurowe, turystyczne, handlowe (z wykluczeniem targowisk, sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży i skupu magazynowanych na otwartym stanowisku używanych części i akcesoriów do pojazdów oraz materiałów budowlanych);

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

1. Granica obszaru objętego planem;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Obowiązujące linie zabudowy;
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. Przeznaczenie terenu;
6. Pasy zieleni izolacyjnej;

7. Dopuszczalna lokalizacja niekubaturowych urządzeń rekreacyjno – sportowych.

§ 4. Przeznaczenie terenu, o którym mowa w §3 ust. 5 oznaczono na rysunku planu symbolami:

1. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MNr – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
3. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
4. RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodnich;
5. U – tereny zabudowy usługowej;
6. R – tereny rolnicze;
7. ZP – tereny zieleni urządzonej;
8. UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji;
9. US – tereny sportu i rekreacji;
10. IT – tereny infrastruktury technicznej;
11. E – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
12. KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
13. KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
14. KDW – tereny dróg wewnętrznych;
15. KDX – tereny ciągów pieszo - jezdnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

4. Dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §5 ust.5.

5. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §5 ust. 4 z zastrzeżeniem §12 pkt 10;

6. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U oraz RM zezwala się na lokalizację wolno stojących budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem MNr oraz MN, UT/US ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MN/U dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych.

9. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku;

10. Budynki gospodarczo-garażowe realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

11. Dla terenów oznaczonych symbolem MNr, MN oraz MN/U ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym.

12. Zakazuje się realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu.

13. Dla istniejących budynków o wysokości i geometrii dachów oraz pokryciu dachu innym niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie i przebudowie głównej bryły budynku.

14. Dopuszcza się zachowanie zabudowy bliźniaczej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i remontu przy zachowaniu parametrów określonych w Rozdziale 2.

15. Zakaz realizacji ogrodzeń z pełnych betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych.

16. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni łącznej większej niż 1,0 m² na jednej działce budowlanej,
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, na terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MNr) i zagrodowej (RM);
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej oraz w pasach przeznaczonych pod szpalery drzew;
- 4) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego,
- 5) zakazuje się montażu reklam świetlnych.

17. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów budowlanych i wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych i z prefabrykowanych przeseł betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

18. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwach (RM) jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji (UT/US) oraz terenów sportu i rekreacji (US) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MNr, MN, RM, MN/U, UT/US, US) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 6) przez teren opracowania planu przebiega granica otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 5;
- 7) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

2. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 pkt 2;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
3. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakazuje się prowadzenia zakładów unieszkodliwiania odpadów, w tym lokalizacji składowisk odpadów.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na cele chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie większej niż 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) przypadających na jedno gospodarstwo rolne.
6. Należy w miarę możliwości ograniczać przykrywanie powierzchni biologicznie czynnej, w szczególności betonem i asfaltem.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemu wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków lub władze gminy, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy i zasady podziału nieruchomości określono w Rozdziale 2.

2. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dojazdów i dojazdów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 2.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenów oznaczonych jako 11UT/US: 40,0 m;
- 2) dla terenów oznaczonych jako 10MNR, 12MNR, 14U: 25,0 m;
- 3) dla terenów oznaczonych jako 3MNR, 4MNR, 5MNR, 8MN/U: 24,0 m;
- 4) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 6MN, 7MN/U, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN/U, 22MN, 23MN/U, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN, 30MN/U, 31MN/U, 32MN, 33MN, 34MN/U, 35MN, 37MN/U, 38MN, 39MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 48MN/U, 49MN, 50MN, 51MN, 54MN, 55MN/U, 56MN/U, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN/U, 63MN : 22,0 m;

- 5) dla terenów oznaczonych jako 62MN, 64MN, 65MN, 68MN, 69MN: 20,0 m;
- 6) dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielonych działek.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący $70^{\circ} - 90^{\circ}$, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000,0 m².

2. Na terenach MN, MNr oraz RM zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach MN/U, U oraz UT/US zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie gminy.

4. Zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływania z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich w stopniu przekraczającym dopuszczalne parametry określone w przepisach odrębnych i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.

5. Dla terenu położonego w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach rolnych i łąkowych należy prowadzić zrównoważoną gospodarkę rolną z zastosowaniem zasad dobrej praktyki rolniczej;
- 2) zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
- 3) ustala się obowiązek ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami.

6. Ustala się ochronę wód podziemnych ze względu na położenie części terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy, dążyć do objęcia całego terenu zbiorczym systemem odprowadzenia ścieków oraz, w miarę możliwości, modernizować istniejącą sieć w celu zminimalizowania przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;

7. Przez teren opracowania planu przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN200 odboczka Puszczykowo, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować odległość podstawową lokalizacji obiektów budowlanych względem sieci wynoszącą po 35 m na stronę od osi sieci,
- 2) lokalizacja zabudowy oraz prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych w odległości mniejszej niż 35 m od osi sieci, a także lokalizacja przedsięwzięć wchodzących w kolizję z istniejącą siecią, wymagają uzgodnienia z jej zarządcą.

8. Na terenie planu znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN – 15kV, dla których do czasu przełożenia lub skablowania ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, na terenie którego obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej.

9. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Projektowane na obszarze objętym planem budowie o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają w szczególności drogi publiczne lokalne (KDL), dojazdowe (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW) zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2.

3. Dostęp do drogi powiatowej 2388P oraz dróg gminnych, w tym wykonanie zjazdów, należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla nowoprojektowanych budynków mających dostęp do drogi niższej kategorii niż droga lokalna, obsługę komunikacyjną należy realizować poprzez drogi dojazdowe lub wewnętrzne.

5. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić, odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego należy zapewnić miejsca postojowe z uwzględnieniem § 13 ust. 5 pkt 3 i pkt 4;
- 2) dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym i ogrodnictwem – min. 2 stanowiska na jedno gospodarstwo rolne lub ogrodnicze;
- 3) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5 pkt 5;
- 4) dla obiektów i lokali usługowych – 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5 pkt 5;
- 5) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 13 ust. 5 pkt 3 i 4, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną, w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

6. Docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenie do niej terenów objętych planem, na warunkach określonych z zarządcą sieci.

7. Do czasu realizacji pełnego, docelowego uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 13 ust. 14 pkt 3;

8. Nowoprojektowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg publicznych na zasadach ustalonych z zarządcami dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i uzbrojenia technicznego.

10. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

11. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące wysokości i zakazu zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem § 12 ust. 10.

12. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez ich właściwego zarządcę.

13. W zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;

14. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej powiązanej z gminnym systemem kanalizacji lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci, zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych;

15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów może nastąpić do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci.

16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie linii elektroenergetycznych zlokalizowanych na terenie opracowania planu; do czasu ich przełożenia lub skablowania należy zachować tereny pasa ochronnego, o których mowa w §12 ust. 8.

17. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, na warunkach określonych przez jej właściwego zarządcę.

18. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne z zastrzeżeniem §6 ust. 7 pkt 1 i 2.

19. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze, w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracji wodnych i z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 63MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
- 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800,0 m²,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 200 m²,
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,7;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
 - 10) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 11) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwu i wielospadowych: 35° - 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 16.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MNr, 4MNr, 5MNr:
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 80,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500,0 m²,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,6;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 8) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 7,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 5,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
- 9) geometria dachów:
- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
- a) dla dachów dwu i wielospadowych: 35° - 45° ,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30° ;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MNR, 12MNR:
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej $80,0 \text{ m}^2$,
 - b) obiekty małej architektury oraz odkryte baseny przydomowe;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: $1500,0 \text{ m}^2$,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,6;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 7,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 5,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
 - 9) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwu i wielospadowych: 35° - 45° ,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30° ;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 6MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 22MN, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN, 32MN, 33MN, 35MN, 38MN, 39MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 49MN, 50MN, 51MN, 54MN, 57MN, 58MN, 59MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) dla działek gruntu zlokalizowanych na terenie jednostki 42MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej o nr działki 234/22 zlokalizowanej poza granicami planu, ze względu na łączność gospodarczą, którą stanowią z nieruchomościami zlokalizowanymi poza obszarem planu,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000,0 m²,
 - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 200 m²,
 - 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,7;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
 - 11) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 12) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwu i wielospadowych: 35° - 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13 z zastrzeżeniem §18 ust. 2 pkt 2.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 62MN, 64MN, 65MN, 68MN, 69MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
- 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

- a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600,0 m²,
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wysokość zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
- 9) geometria dachów:
- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
- a) dla dachów dwu i wielospadowych: 35° - 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14U :
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m²,
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) min. 0,05,
 - b) maks. 1,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
- 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
- 8) nachylenie głównych połaci dachowych: 20°- 40°,
- 9) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN/U, 8MN/U, 20MN/U, 23MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 34MN/U, 37MN/U, 48MN/U, 55MN/U, 56MN/U, 60MN/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny albo mieszkalno-usługowy,
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolnostojący lub przylegający do budynku mieszkalnego,
 - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800,0 m²,
 - 6) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) powierzchnia zabudowy dla budynku usługowego: maks. 300 m²,
 - 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
 - 11) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 12) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwu i wielospadowych: 20° - 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
 - 13) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11UT/US :
1. Przeznaczenie terenu – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw,

- 2) dopuszcza się przeznaczenie maks. 20% powierzchni działki budowlanej na cele niekubaturowych urządzeń rekreacyjno – sportowych z wyłączeniem urządzeń służących obsłudze sportów motorowych,
- 3) dopuszczalną lokalizację urządzeń o których mowa w §22 ust. 2 pkt 2 przedstawiono na rysunku planu,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 10 000 m²,
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,3;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,
- 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie,
- 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwu i wielospadowych: 30° - 45°,
 - b) dla dachów płaskich: maks. 12°;

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 19RM, 21RM, 27RM, 52RM:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz ogrodniczych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację agroturystyki jako funkcji towarzyszącej,
- 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
- 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000,0 m²,
- 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,05,
 - b) maks. 1,2;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 9,0 m,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: maks. 9,0 m,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego: maks. 6,0 m,
 - d) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych służących obsłudze zabudowy zagrodowej: maks. 15,0 m;
- 10) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,

- b) dla budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
- c) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;

11) nachylenie głównych połaci dachowych:

- a) dla dachów dwu i wielospadowych: 20° - 45°,
- b) dla dachów jednospadowych: maks. 20°;

12) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 53RM:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz ogrodniczych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację agroturystyki jako funkcji towarzyszącej,
- 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
- 3) na jednej działce budowlanej mogą być zlokalizowane maks. dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000,0 m²,
- 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,05,
 - b) maks. 1,2;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 9,0 m,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: maks. 9,0 m,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego: maks. 6,0 m,
 - d) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych służących obsłudze zabudowy zagrodowej: maks. 15,0 m;

10) geometria dachów:

- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
- b) dla budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
- c) dla budynku gospodarczo-garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;

11) nachylenie głównych połaci dachowych:

- a) dla dachów dwu i wielospadowych: 20° - 45°,
- b) dla dachów jednospadowych: maks. 20°;

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 40US :

1. Przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 6000,0 m²,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,4;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m,
 - 7) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - 8) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwu i wielospadowych: 30° - 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 47ZP:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1300,0 m²,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP, 24ZP, 61ZP:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2800,0 m²,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 71R, 72R, 73R :

1. Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem §28 ust. 2 pkt 2 i nośników reklamowych,

- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych w szczególności płyt do składowania obornika, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, Ustawą o drogach publicznych oraz innymi przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych,
 - 4) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 29.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 66E, 67E:
1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.
 2. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu.
 3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 30.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 46IT,
1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²,
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,6;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 4 m,
 - 6) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
 3. Zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 31.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 36IT, 70IT:
1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.
 2. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu.
 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
- § 32.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD1, 2KD1, 33KD1:
1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych – lokalnych.
 2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) szerokości, o których mowa w §32 ust. 3 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach ustalonych z zarządcami dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD, 11KDD, 21KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 37KDD, 41KDD, 43KDD:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych – dojazdowych.
2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokości, o których mowa w §33 ust. 3 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach ustalonych z zarządcami dróg,
- 4) teren 32KDD stanowi fragment drogi publicznej - dojazdowej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, której docelowa szerokość będzie nie mniejsza niż 10,0 m,
- 5) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 42KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg wewnętrznych.
2. Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Przestrzenie dróg wewnętrznych mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 10KDX, 15KDX, 19KDX, 20KDX;

1. Przeznaczenie terenu - teren ciągów pieszo - jezdnych.
2. Szerokość ciągów pieszo - jezdnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Przestrzenie ciągów pieszo-jezdnych mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 36. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNr – 30%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U – 30%;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM – 30%;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U – 30%;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R – 10%;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP – 10%;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT/US – 10%;

- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US – 10%;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IT – 10%;
- 11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E – 10%;
- 12) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL – 1%;
- 13) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD – 1%;
- 14) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW – 1%;
- 15) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDX – 1%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 37. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni ok. 1,2075 ha na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057 – 602 – 49/13 z dnia 18.03.2013r..

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIII/465/2014
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 września 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/465/2014
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI WALERIANOWO ORAZ CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO I CHOMĘCICE.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1

1. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 18 kwietnia 2013 r. do 21 maja 2013 r. Termin składania uwag zakończył się 4 czerwca 2013 r.

1	2	3	4	5	6	11
Lp.	Data wpływu uwagi	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki
1.	07.05.2013 r.	osoby fizyczne H. i Z. R.	Brak zgody na zagospodarowanie części działek o nr ewid. 5/2 i 10 zieleń rekreacyjną.	dz. nr ewid.: 5/2, 10	14UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji	Uwaga nieuwzględniona Przeznaczenie wyznaczono zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji.
2.	21.05.2013 r.	osoby fizyczne H. i Z. R. reprezentowane przez pełnomocnika	- Znieść zakaz zabudowy na terenie 14UT/US, który narusza ustalenia studium. - Zmniejszyć min. pow. nowo wydzielonych działek.	dz. nr ewid. 5, 10, 277/8, 277/41-277/43, 277/46- 277/49, 277/51, 277/58	14UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji	Uwaga nieuwzględniona częściowo Wyznaczono pas zabudowy wzdłuż drogi na głębokość do ok. 40 m (linia zabudowy odsunięta od drogi o min. 10 m). Teren 14UT/US - usługi turystyki, sportu i rekreacji wyznaczono zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Wyznaczony w projekcie planu parametr min. pow. działki ma na celu zabezpieczyć teren przed rozdrobnieniem na niewielkie działki. Biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa dopuszczona będzie tylko w pasie od planowanej drogi, a wszystkie działki mają układ pasowy (węższą stroną przylegają do planowanej drogi) niezasadne jest dopuszczanie podziałów na mniejsze działki, które powstałyby w głębi terenu i nie nadawałyby się do efektywnego zainwestowania. Niemożliwe jest natomiast

						<p>dopuszczenie zabudowy do granicy planu, ponieważ, zgodnie z pozyskanymi w ubiegłym roku materiałami z Wielkopolskiego Parku Narodowego sporządzonymi na potrzeby opracowywanego Planu Ochrony WPN tereny wzdłuż wschodniej granicy planu stanowią cenny korytarz ekologiczny oraz atrakcyjny element krajobrazu i w związku z powyższym nie należy ich zabudowywać. Ponadto dla zachowania ładu przestrzennego i walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu niewskazane jest, żeby zabudowa bezwładnie rozprasała się po całym terenie, a już zwłaszcza po terenie cennym krajobrazowo. Żeby temu zapobiec wyznaczono w projekcie planu wzdłuż drogi strefę lokalizacji zabudowy i w odpowiedzi na wpływające uprzednio uwagi dodatkowo zaprojektowano strefę lokalizacji niekubaturowych urządzeń rekreacyjno-sportowych. Tereny w głębi działek jako obszary niezabudowane, najlepiej zagospodarowane zielenią, będą wzbogacały rekreacyjno-wypoczynkową funkcję terenu. Będą także cennym elementem krajobrazu wsi. Ustalenia planu dla terenu 14UT/US są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium, bowiem, określa tylko funkcję terenu i najważniejsze wytyczne dla sporządzania planów, natomiast szczegółowe parametry zabudowy ustala się dopiero w miejscowych planach zachowując zgodność ze studium. „Skoro celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy i lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, to akt taki musi być ogólniejszy od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nie musi być wienią kopią studium, może rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w studium i nie powoduje to niezgodności ze studium. Zgodność planu ze studium nie może polegać na zgodności dosłownej.” (za wyrok WSA w Krakowie z dnia 24 kwietnia 2012 r., sygn. II SA/Kr 91/12).</p>
3.	04.06.2013 r.	osoby fizyczne H. i Z. R. reprezentowane przez pełnomocnika	<ul style="list-style-type: none"> - Znieść zakaz zabudowy na terenie 14UT/US, który narusza ustalenia studium. - Zmienić min. pow. nowo wydzielonych działek. 	dz. nr ewid. 5, 10, 277/8, 277/41-277/43, 277/46- 277/49, 277/51, 277/58	14UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>Wyznaczono pas zabudowy wzdłuż drogi na głębokość do ok. 40 m (linia zabudowy odsunięta od drogi o min. 10 m).</p> <p>Terem 14UT/US - usługi turystyki, sportu i rekreacji wyznaczono zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Wyznaczony w projekcie planu parametr min. pow. działki ma na celu zabezpieczyć teren przed rozdrobnieniem na niewielkie działki. Biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa dopuszczona będzie tylko w pasie od planowanej drogi, a wszystkie działki mają układ pasowy (węższą stroną przylegają do planowanej drogi) niezasadne jest dopuszczanie podziałów na mniejsze działki, które powstałyby w głębi terenu i nie nadawałyby się do efektywnego zainwestowania. Niemożliwe jest natomiast dopuszczenie zabudowy do granicy planu, ponieważ, zgodnie z pozyskanymi w ubiegłym roku materiałami z Wielkopolskiego Parku Narodowego sporządzonymi na potrzeby opracowywanego Planu Ochrony WPN tereny wzdłuż wschodniej granicy planu stanowią cenny korytarz ekologiczny oraz atrakcyjny element krajobrazu i w związku z powyższym nie należy ich zabudowywać. Ponadto dla zachowania ładu przestrzennego i walorów</p>

						<p>przyrodniczych i krajobrazowych terenu niewskazane jest, żeby zabudowa bezwładnie rozpraszala się po całym terenie, a już zwłaszcza po terenie cennym krajobrazowo. Żeby temu zapobiec wyznaczono w projekcie planu wzdłuż drogi strefę lokalizacji zabudowy i w odpowiedzi na wpływające uprzednio uwagi dodatkowo zaprojektowano strefę lokalizacji niekubaturowych urządzeń rekreacyjno-sportowych. Tereny w głębi działek jako obszary niezabudowane, najlepiej zagospodarowane zielenią, będą wzbogacały rekreacyjno-wypoczynkową funkcję terenu. Będą także cennym elementem krajobrazu wsi.</p> <p>Ustalenia planu dla terenu 14UT/US są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium, bowiem, określa tylko funkcję terenu i najważniejsze wytyczne dla sporządzania planów, natomiast szczegółowe parametry zabudowy ustala się dopiero w miejscowych planach zachowując zgodność ze studium. „Skoro celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy i lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, to akt taki musi być ogólniejszy od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nie musi być wienią kopią studium, może rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w studium i nie powoduje to niezgodności ze studium. Zgodność planu ze studium nie może polegać na zgodności dosłownej.” (za wyrok WSA w Krakowie z dnia 24 kwietnia 2012 r., sygn. II SA/Kr 91/12).</p>
4.	13.05.2013 r.	osoba fizyczna H.W.	<p>- <i>Brak zgody na przeprowadzenie na części działki o nr ewid. 12/10 drogi wewnętrznej 14KDW,</i></p> <p>- Zmienić tereny 10ZP/U - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w zakresie handlu detalicznego i gastronomii na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>- Zmienić tereny 5MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>	dz. nr ewid. 12/7, 12/10,	7MN/U, 14 KDW, 9MN, 10ZP/U, 7KDD, 6KDD, 5MNR, 14UT/US 5KDW, 2KDL, 4KDW	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>- <i>Droga 14KDW została zlikwidowana na działce nr 12/10</i></p> <p>- Przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej konieczne jest wyznaczenie terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni służących obsłudze i rekreacji przyszłych mieszkańców; miejsce lokalizacji terenu 10ZP/U zostało uwarunkowane kształtem układu drogowego - dobra dostępność komunikacyjna z dróg publicznych.</p> <p>- Zmiana terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną byłaby tylko zmianą nazewnictwa, ponieważ w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny te przewidziane są pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, dla której należy ustalać duże minimalne powierzchnie działek, które są właściwe dla zabudowy rezydencjonalnej.</p>
5.	03.06.2013 r.	osoba fizyczna K.G	<p>- Wykreślić z tekstu uchwały nakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.</p> <p>- Zmniejszyć powierzchnię nowowydzielonej działki z 3000 m² do 1500 m²</p> <p>- <i>Zmienić nachylenie połaci dachowych z 30°-45° na 20°-45°;</i></p>	dz. nr ewid. 253/6	50 RM	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>-Dopuszczenie lokalizacji jednego budynku na terenie działki zagrodowej jest adekwatne do rodzaju przeznaczenia, ponieważ budynek mieszkalny jest jednym z elementów zagrody.</p> <p>- Min. pow. działek dla zabudowy zagrodowej wskazana w mpzp jest wymagana przez przepisy odrębne</p> <p>-<i>Został zmieniony stopień nachylenia dachów.</i></p> <p>- <i>Dopuszczono usługi agroturystyki na terenach zagrodowych.</i></p>

			- <i>Dopuszczyć realizację usług agroturystyki.</i>			
6.	03.06.2013 r.	osoby fizyczne H. i J. P	Brak zgody na lokalizację drogi kosztem i wzdłuż działek o nr ewid 38/2, 39/2 ze względu na lokalizację pasieki na działce 39/2.	dz. nr ewid. 38/2, 39/2	32MN/U, 30MN, 2KDŁ	Uwaga nieuwzględniona częściowo Droga została tak przeprojektowana, żeby nie zajmować działek nr 38/2 i 39/2; całkowite odsunięcie drogi od ww. działek zaburzyłoby spójność układu komunikacyjnego, który został zaprojektowany tak, żeby zapewnić w sposób optymalny obsługę przylegających do niego działek.
7.	04.06.2013 r.	osoba fizyczna SZ.W.	- Zmienić lokalizację drogi wewnętrznej 44KDŴ, tak aby stanowiła przedłużenie dojazdu z drogi powiatowej. - Zmniejszyć na terenie 54MN minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek z 1000 m ² do 800 m ² .	dz. nr ewid. 270/1	53MN/U, 54MN, 44KDŴ,	Uwaga nieuwzględniona częściowo -Planowanie kolejnych włączeń dróg do drogi powiatowej nie uzyskałoby akceptacji zarządcy drogi powiatowej. Przeprojektowano przebieg drogi 44KDŴ tak aby zajmowała mniejszą część działki wnoszącej uwagę. - Parametry dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się w miejscowych planach w zależności od potrzeb. W przypadku niniejszego planu uznano, że w celu zapobieżenia powstawaniu zbyt zwartej zabudowy lokalizowanej na zbyt małych działkach konieczne jest określenie tego parametru. Walerianowo, bowiem jest małą miejscowością wiejską, która w miarę możliwości powinna zachować swój charakter zabudowy. Z dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych wynika, że dopiero określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zasady lokalizowania jednego budynku mieszkaniowego na jednej działce umożliwia wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem – w przypadku tej wsi istotne jest zachowanie zasady lokalizowania niezbyt zwartej zabudowy. W związku z powyższym ustalono dla większości terenów minimalną powierzchnię działek 1000 m ² .
8.	27.05.2013 r.	osoba fizyczna H.W.	- Zmienić na terenie 48MN/U i 49 MN minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek z 1000 m ² do 800 m ² (dla MN) i z 800 m ² do 1000 m ² (dla MN/U). - Przedłużyć zabudowę mieszkaniową na działce o nr ewid. 254 od proj. drogi 32KDŁ do granic opracowania planu.	dz. nr ewid. 254	48MN/U, 49MN	Uwaga nieuwzględniona - Parametry dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się w miejscowych planach w zależności od potrzeb. W przypadku niniejszego planu uznano, że w celu zapobieżenia powstawaniu zbyt zwartej zabudowy lokalizowanej na zbyt małych działkach konieczne jest określenie tego parametru. Walerianowo, bowiem jest małą miejscowością wiejską, która w miarę możliwości powinna zachować swój charakter zabudowy. Z dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych wynika, że dopiero określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zasady lokalizowania jednego budynku mieszkaniowego na jednej działce umożliwia wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem – w przypadku tej wsi istotne jest zachowanie zasady

						<p>lokalizowania niezbyt zwartej zabudowy. W związku z powyższym ustalono dla większości terenów minimalną powierzchnię działek 1000 m².</p> <p>Zwiększenie natomiast pow. działek na terenach MN/U niczego nie zmieni, ponieważ powierzchnia działki wnoszącej uwagę w części przeznaczony pod MN/U jest mniejsza nawet niż 800m².</p> <p>- Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki na obrzeżach wsi część terenów przeznaczony pod uprawy rolne. Jednym z założeń niniejszego planu jest uniemożliwienie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na gruntach rolnych.</p>
9.	04.06.2013 r.	osoba fizyczna W.W.	<p>- Powiększyć tereny zabudowy zagrodowej 20RM min o 100 m.</p> <p>- <i>Przedłużenia drogi we wnętrzu 31 KDW celem dojazdu do gruntów rolnych.</i></p>	dz. nr ewid. 13, 464/7	20RM, 31 KDW,	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>- Teren 20 RM zostanie powiększony do drogi 18KDW, co daje dodatkowe 50 m. Uwzględnienie uwagi w całości spowoduje, że droga będzie kończyła się zwrotką i teren RM będzie wcał się głęboko w zabudowę mieszkaniową, co spowodowałoby niekorzystne przemieszanie się kolizyjnych funkcji.</p> <p>- <i>droga wewnętrzna 31 KDW zostanie przedłużona, co jest tym bardziej uzasadnione ze względu na uwzględnienie uwagi nr 5.</i></p>

2. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 12 sierpnia 2013 r. do 11 września 2013 r. Termin składania uwag zakończył się 25 września 2013 r.

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 Rady Gminy Komorniki
1	2	3	4	5	6	11
10.	09.09.2013 r.	osoby fizyczne H. i Z. R. reprezentowane przez pełnomocnika	<p>Dla terenu 14UT/US zmienić:</p> <ul style="list-style-type: none"> - znieść bądź zmniejszyć parametry min. powierzchniowo wydzielanych działek, - zmniejszyć min. pow. biologicznie czynną do 30%, - zwiększyć maks. pow. zabudowy do 40%, - zwiększyć wysokość zabudowy do 12 m, - uwzględnić możliwość przeznaczenia do 30% pow. działki na cele otwartych urządzeń rekreacyjno-sportowych. 	dz. nr ewid.: 5(5,1, 5,2), 10	14UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Min. powierzchnie działek pozostawiono bez zmian. - Zmniejszono min. pow. biologicznie czynną do 70%. - Max. pow. zabudowy pozostawiono bez zmian. - Max. wysokość zabudowy pozostawiono bez zmian. - Dopuszczono przeznaczenie max. 20% pow. działki na cele otwartych urządzeń rekreacyjno – sportowych (z wyjątkiem urządzeń dla sportów motorowych) – w powierzchni tę wliczona powinna być pow. niezbędnych dróg i dojazdów oraz miejsc postojowych. <p>Uzasadnienie: Wyznaczony w projekcie planu parametr min. pow. działki ma na celu zabezpieczyć teren przed rozdrobnieniem na niewielkie działki. Biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa dopuszczona będzie tylko w pasie od planowanej drogi, a wszystkie działki mają układ pasowy (węższą stroną przylegają do planowanej drogi) niezasadne jest dopuszczanie podziałów na mniejsze działki,</p>

						<p>które powstałyby w głębi terenu i nie nadawałyby się do efektywnego zainwestowania. Niemożliwe jest natomiast dopuszczenie zabudowy do granicy planu, ponieważ, zgodnie z pozyskanymi w ubiegłym roku materiałami z Wielkopolskiego Parku Narodowego sporządzonymi na potrzeby opracowywanego Planu Ochrony WPN tereny wzdłuż wschodniej granicy planu stanowią cenny korytarz ekologiczny oraz atrakcyjny element krajobrazu i w związku z powyższym nie należy ich zabudowywać. Ponadto dla zachowania ładu przestrzennego i walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu niewskazane jest, żeby zabudowa bezwładnie rozpraszala się po całym terenie, a już zwłaszcza po terenie cennym krajobrazowo. Żeby temu zapobiec wyznaczono w projekcie planu wzdłuż drogi strefę lokalizacji zabudowy i w odpowiedzi na wpływające uprzednio uwagi dodatkowo zaprojektowano strefę lokalizacji nekubaturowych urządzeń rekreacyjno-sportowych. Tereny w głębi działek jako obszary niezabudowane, najlepiej zagospodarowane zielenią, będą wzbogacały rekreacyjno-wypoczynkową funkcję terenu. Będą także cennym elementem krajobrazu wsi.</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy została ustalona taka sama jak dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej. Dopuszczenie wyższej zabudowy na tym terenie, spowodowałoby, że byłaby to zabudowa najwyższa we wsi. Wyższe budynki byłyby zbyt dominujące w krajobrazie, przesłaniały by widok na tereny atrakcyjne przyrodniczo i krajobrazowo.</p>
11.	19.09.2013 r.	osoba fizyczna H.W.	Brak zgody na przeprowadzenie drogi wewnętrznej na 44KDW przez działkę nr 465/5 która stanowi własność wnoszącej uwagę	dz. nr ewid. 465/5	55MN, 56MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 44KDW – tereny dróg wewnętrznych	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>Drogi nie zlikwidowano, ponieważ jest ona niezbędna dla obsługi komunikacyjnej planowanych terenów budowlanych. Skorygowano przebieg drogi w celu poprawy parametrów przyszłych działek wnoszącej uwagę.</p>
12.	20.09.2013 r.	osoby fizyczne H. i Z. R. reprezentowane przez pełnomocnika	<p>-Brak akceptacji dla parametrów zagospodarowania terenu (min. pow. działki, max. pow. zabudowy, max. intensywność zabudowy) dla terenów 14UT/US i 10ZP/U</p> <p>- Skrócić drogę wewnętrzną 14KDW zlokalizowanej na terenie działki nr 9,</p> <p>- <i>Skrócić drogę wewnętrzną 15KDW zlokalizowanej na terenie działki nr 10,</i></p> <p>- Cyt. „, teren wyznaczony planie (7MN/U) na działce nr 9, jest niezgodny ze stanem faktycznym, są to nasze tereny zabudowane i</p>	dz. nr ewid. 5, 9, 10	14UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, 14KDW, 15KDW – tereny dróg wewnętrznych	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>- Uzasadnienie dla sposobu zmiany parametrów zagospodarowania terenu 14UT/US jak dla uwagi nr 1 w niniejszej tabeli,</p> <p>Teren 10ZP/U (ostatecznie teren 9ZP) zaprojektowano w celu zapewnienia możliwości rekreacji i wypoczynku dla przyszłych mieszkańców wsi. Biorąc pod uwagę fakt, że nowo zaprojektowane tereny mieszkaniowe przewidują kilkukrotne zwiększenie liczby mieszkańców jednostki, konieczne jest zapewnienie potencjalnym przyszłym mieszkańcom możliwości korzystania z usług oraz z terenów służących wypoczynkowi, do jakich zaliczane są właśnie tereny zieleni. Przy wyznaczaniu terenów zieleni kierowano się po pierwsze zasadą zapewnienia im dobrej dostępności komunikacyjnej dla przyszłych użytkowników, czyli wyznaczano je przy drogach publicznych. W tym przypadku próbowano także stworzyć pewne centrum obsługi mieszkańców wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie tereny usługowe, z terenami zieleni. Po drugie bardzo dokładnie starano się wywazać interes publiczny z interesami</p>

			ogrodzone, działka jest mocno okrojona.”			<p>prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach osób, które są właścicielami większych terenów objętych przedmiotowym projektem planu i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku osób wnoszących niniejszą uwagę stosunek powierzchni gruntu przeznaczonego pod zieleni do powierzchni gruntów przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na działkach nr 9 i 10 oraz pobliskiej 5/2 wynosi ok. 7%. Z powyższego wynika zatem, że korzyści właścicieli związane z przekwalifikowaniem ww. działek pod zabudowę mieszkaniową przewyższą znacząco ich poczucie straty związane z przeznaczeniem części terenu pod zieleni. Ponadto to właśnie przyszli właściciele dużej ilości działek powstałych w wyniku podzielenia działek nr 9, 10 i 5/2 będą stanowili dużą grupę mieszkańców zainteresowanych korzystaniem z ogólnodostępnych terenów wypoczynkowych.</p> <p>- Usunięto drogę wewnętrzną 14 KDW na działce nr 9 i zaprojektowano nawrotkę. - <i>usunięto drogę wewnętrzną 15 KDW</i>, - Na działce nr 9 wyznaczono tereny 8MN/U i 7MN oraz drogę wewnętrzną do obsługi komunikacyjnej terenu 7MN, - na terenach MN i MN/U dopuszczono remonty i przebudowę budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.</p>
13.	20.09.2013 r.	osoba fizyczna H.W.	<p>- Zmienić tereny 10ZP/U - terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w zakresie handlu detalicznego i gastronomii na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>- Usunąć drogę publiczną 7KDD.</p>	dz. nr ewid. 12/7,	10ZP/U, 7KDD	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>Teren 10ZP/U na działce wnoszącego uwagę ostatecznie (po 3 wyłożeniu) przeprojektowano na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i drogi 7KDD. Wyważając interes publiczny z interesem prywatnym składającego uwagę, uznano, że teren 10ZP/U stanowi zbyt dużą część terenów do niego należących. W związku z powyższym zmieniono przeznaczenie terenu 10ZP/U na częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, częściowo pod ciąg pieszy. Takie rozwiązanie umożliwia kontynuację funkcji usługowej wyznaczonej na terenie 11U przy jednoczesnym uwzględnieniu oczekiwań właściciela nieruchomości dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Ponadto powyższe rozwiązanie stworzy możliwość powstania w przyszłości pewnego rodzaju małego centrum usługowo- rekreacyjnego wynikłego z połączenia sąsiednich usług i zieleni. W związku z oddzieleniem sąsiedniego terenu zieleni urządzonej od drogi publicznej 6KDD konieczne było zaprojektowanie ciągu pieszego umożliwiającego mieszkańcom dogodny dostęp do terenów zieleni z drogi 6KDD.</p>
14.	23.09.2013 r.	osoby fizyczne E. i J. F.	<p>- Przenieść tereny usług sportu i rekreacji 37 US z terenu działki 239 na teren 14UT/US,</p> <p>- <i>Zmniejszenie min. powierzchni nowo wydzielonych działek na terenie 5M Nr</i></p>	części dz nr ewid. 5/2, 6, 10, 12/7 , 239,	37US, 5M Nr	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>- Teren 37US przesunięto wzdłuż drogi 32KDL (ostatecznie 33KDL) na obrzeża terenów budowlanych – koniecznym było pozostawienie terenu służącego sportowi i rekreacji w tej części wsi, ponieważ nie wskazano tutaj innych terenów. Przy wyznaczaniu terenów rekreacyjnych kierowano się po pierwsze zasadą zapewnienia im dobrej dostępności komunikacyjnej dla przyszłych użytkowników, czyli wyznaczano je przy drogach publicznych. Po</p>

						drugie bardzo dokładnie starano się wyważyć interes publiczny z interesami prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach osób, które są właścicielami większych terenów objętych przedmiotowym projektem planu i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. - <i>zmniejszyć min. pow. działek do 1500m2 na terenach MNr,</i>
15.	24.09.2013 r.	osoba fizyczna K.G.	Dopuszczyć możliwość dzielenia działek	dz. nr ewid. 253/6	50 RM	Uwaga nieuwzględniona - Działka znajduje się na terenie rolniczym w zbyt dużym oddaleniu od istniejącej i projektowanej zabudowy wsi,
16.	24.09.2013 r.	osoby fizyczne K. i A. V.	- Ograniczyć wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 4m. - Ograniczyć możliwości lokowania budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od granicy działki. - Ograniczyć maks. pow. zabudowy do 30% dla terenów MN/U. - <i>Dopuszczyć nieuciążliwe usługi (zdefiniowanie rodzaju usług mogących być realizowanych na terenach MN/U).</i> - Określić maks. pow. przeznaczoną na usługi w budynku mieszkaniowym, niezależnie od jego pow. - Zakazać lokowania zabudowy usługowej jako oddzielnej zabudowy bez powiązania z zabudową mieszkaniową. - <i>Zmianę przeznaczenia terenu 64MN/U i 65MN/U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN,</i> - <i>Usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy z terenu 64MN/U od strony działki 277/6.</i>	dz. nr 277/3, 277/4 oraz wszystkich terenów MN i MN/U	8MN/u, 21MN/u, 28MN/U, 31MN/U, 38MN/U, 48MN/U, 52MN/U, 53MN/U, 57MN/U, 64MN/U, 65MN/U	Uwaga nieuwzględniona częściowo - Zmniejszono wysokość budynków dla dachów jednospadowych, dla dwuspadowych ze względu na wymogi konstrukcyjne dopuszczono wyższe, - dla terenów MN i MNr o dużych powierzchniach działek wprowadzono zakaz lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki, dla terenów MN/U i RM pozostawiono możliwość lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki i w zbliżeniu do granicy, ponieważ są to tereny już zainwestowane, często podzielone na niewielkie działki, niejednokrotnie z istniejącymi budynkami w granicach działek, - dla terenów MN/U max. powierzchnię zabudowy działki pozostawiono bez zmian w celu umożliwienia realizacji przewidzianej funkcji, - <i>zdefiniowano rodzaje dopuszczonych usług</i> - w celu umożliwienia realizacji przewidzianej funkcji MN/U pozostawiono zapis dopuszczający możliwość lokalizacji usług w parterze budynku mieszkalnego, - w celu umożliwienia realizacji przewidzianej funkcji MN/U pozostawiono możliwość lokalizowania budynków usługowych - wprowadzając ograniczenie max. pow. zabudowy budynku usługowego na poziomie 300 m ² , - <i>zmieniono przeznaczenie terenu 64MN/U i 65MN/U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN,</i> - <i>zlikwidowano linię zabudowy na tyłach działki; linie zabudowy na terenach 62MN i 63MN wzdłuż dróg wewnętrznych zmienić na obowiązujące; linię zabudowy od ul. Bukowej pozostawić bez zmian,</i>
17.	24.09.2013 r.	osoba fizyczna M.W.	- Ograniczyć wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 4m, - Ograniczyć możliwości lokowania budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od granicy działki. - Ograniczyć maks. pow. zabudowy do 30% dla terenów MN/U.	dz. nr 277/1, 277/2 oraz wszystkich terenów MN i MN/U	8MN/U, 21MN/U, 28MN/U, 31MN/U, 38MN/U, 48MN/U, 52MN/U, 53MN/U, 57MN/U,	Uwaga nieuwzględniona częściowo - Zmniejszono wysokość budynków dla dachów jednospadowych, dla dwuspadowych ze względu na wymogi konstrukcyjne dopuszczono wyższe. - Dla terenów MN i MNr o dużych powierzchniach działek wprowadzono zakaz lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki, dla terenów MN/U i RM pozostawiono możliwość lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki i w zbliżeniu do granicy, ponieważ są to tereny już zainwestowane, często podzielone na niewielkie działki, niejednokrotnie z istniejącymi budynkami w granicach działek.

			<p><i>Dopuszczyć nieuciążliwe usługi (zdefiniowanie rodzaju usług mogących być realizowanych na terenach MN/U).</i></p> <p>Określić maks. pow. przeznaczoną na usługi w budynku mieszkaniowym, niezależnie od jego pow.</p> <p>Zakazać lokowania zabudowy usługowej jako oddzielnej zabudowy bez powiązania z zabudową mieszkaniową.</p> <p>Zmienić przeznaczenia terenu 64MN/U i 65MN/U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.</p> <p>Zmienić z nieprzekraczalnej na obowiązującą linię zabudowy z terenu 64MN/U od strony ul. Bukowej lub drogi na działce 276/1.</p>		64MN/U, 65MN/U	<p>Dla terenów MN/U max. powierzchnię zabudowy działki pozostawiono bez zmian w celu umożliwienia realizacji przewidzianej funkcji.</p> <p><i>Zdefiniowano rodzaje dopuszczonych usług</i></p> <p>W celu umożliwienia realizacji przewidzianej funkcji MN/U pozostawiono zapis dopuszczający możliwość lokalizacji usług w parterze budynku mieszkalnego.</p> <p>W celu umożliwienia realizacji przewidzianej funkcji MN/U pozostawiono możliwość lokalizowania budynków usługowych - wprowadzając ograniczenie max. pow. zabudowy budynku usługowego na poziomie 300 m².</p> <p><i>Zmieniono przeznaczenie terenu 64MN/U i 65MN/U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.</i></p> <p>Zlikwidowano linię zabudowy na tyłach działki, linie zabudowy na terenach 62MN i 63MN (ostatecznie 68Mn i 69MN) wzdłuż dróg wewnętrznych zmieniono na obowiązujące, linię zabudowy od ul. Bukowej pozostawiono bez zmian.</p>
18.	25.09.2013 r.	osoba fizyczna R.W.	- Zmienić drogę wewnętrzną 30KDW na drogę dojazdową 30KDD, którą wnoszący uwagę nieodpłatnie przekaże Gminie.	części dz. nr ewid. 35/11, 36/7	30 KDW	Uwaga nieuwzględniona Pozostawiono drogę 30KDW jako wewnętrzną, ponieważ nie posiada parametrów drogi publicznej. Takie rozwiązanie nie wyklucza możliwości nieodpłatnego nabycia tej działki przez Gminę.

3. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 22 listopada 2013 r. do 20 grudnia 2013 r. Termin składania uwag zakończył się 3 stycznia 2014 r.

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 Rady Gminy Komorniki
1	2	3	4	5	6	11
19.	17.12.2013 r.	osoba fizyczna H.W.	Żądanie zmiany terenów 10ZP/U - terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w zakresie handlu detalicznego i gastronomii na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr ewid. 12/7	10ZP/U	Uwaga nieuwzględniona częściowo Wyważając interes publiczny z interesem prywatnym składającego uwagę, uznano, że teren 10ZP/U stanowi zbyt dużą część terenów do niego należących. W związku z powyższym zmieniono przeznaczenie terenu 10ZP/U na częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, częściowo pod ciąg pieszy. Takie rozwiązanie umożliwia kontynuację funkcji usługowej wyznaczonej na terenie 11U przy jednoczesnym uwzględnieniu oczekiwań właściciela nieruchomości dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Ponadto powyższe rozwiązanie stworzy możliwość powstania w przyszłości pewnego

						rodzaju małego centrum usługowo- rekreacyjnego wynikłego z połączenia sąsiednich usług i zieleni. W związku z oddzieleniem sąsiedniego terenu zieleni urządzonej od drogi publicznej 6KDD konieczne było zaprojektowanie ciągu pieszego umożliwiającego mieszkańcom dogodny dostęp do terenów zieleni z drogi 6KDD.
20.	23.12.2013 r.	osoby fizyczne H. i Z. R.	Żądanie zmiany przeznaczenia terenów 10ZP/U i 14UT/S na tereny zabudowy mieszkaniowej	dz. nr ewid.: 5(5.1, 5.2), 10	14UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji 10ZP/U	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Teren 10ZP/U zaprojektowano w celu zapewnienia możliwości rekreacji i wypoczynku dla przyszłych mieszkańców wsi. Biorąc pod uwagę fakt, że nowo zaprojektowane tereny mieszkaniowe przewidują kilkukrotne zwiększenie liczby mieszkańców jednostki, konieczne jest zapewnienie potencjalnym przyszłym mieszkańcom możliwości korzystania z usług oraz z terenów służących wypoczynkowi, do jakich zaliczane są właśnie tereny zieleni. Przy wyznaczaniu terenów zieleni kierowano się po pierwsze zasadą zapewnienia im dobrej dostępności komunikacyjnej dla przyszłych użytkowników, czyli wyznaczano je przy drogach publicznych. Po drugie bardzo dokładnie starano się wyważyć interes publiczny z interesami prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach osób, które są właścicielami większych terenów objętych przedmiotowym projektem planu i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku osób wnoszących niniejszą uwagę stosunek powierzchni gruntu przeznaczonego pod zieleni do powierzchni gruntów przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na działkach nr 9 i 10 oraz pobliskiej 5/2 wynosi ok. 7%. Z powyższego wynika zatem, że korzyści właścicieli związane z przekwalifikowaniem ww. działek pod zabudowę mieszkaniową przewyższą znacząco ich poczucie straty związane z przeznaczeniem części terenu pod zieleni. Ponadto to właśnie przyszli właściciele dużej ilości działek powstałych w wyniku podzielenia działek 9, 10 i 5/2 będą stanowili dużą grupę mieszkańców zainteresowanych korzystaniem z ogólnodostępnych terenów wypoczynkowych.</p> <p>Teren 14UT/US - usługi turystyki, sportu i rekreacji wyznaczono zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Wyznaczony w projekcie planu parametr min. pow. działki ma na celu zabezpieczyć teren przed rozdrobnieniem na niewielkie działki. Biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa dopuszczona będzie tylko w pasie od planowanej drogi, a wszystkie działki mają układ pasowy (węższą stroną przylegają do planowanej drogi) niezasadne jest dopuszczanie podziałów na mniejsze działki, które powstałyby w głębi terenu i nie nadawałyby się do efektywnego zainwestowania. Niemożliwe jest natomiast dopuszczenie zabudowy do granicy planu, ponieważ, zgodnie z pozyskanymi w ubiegłym roku materiałami z Wielkopolskiego Parku Narodowego sporządzonymi na potrzeby opracowywanego Planu Ochrony WPN tereny wzdłuż wschodniej granicy planu stanowią cenny korytarz ekologiczny oraz atrakcyjny element krajobrazu i w związku z powyższym nie należy ich zabudowywać. Ponadto dla zachowania ład przestrzennego i walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu niewskazane jest, żeby zabudowa</p>

						bezwładnie rozpraszala się po całym terenie, a już zwłaszcza po terenie cennym krajobrazowo. Żeby temu zapobiec wyznaczono w projekcie planu wzdłuż drogi strefę lokalizacji zabudowy i w odpowiedzi na wpływające uprzednio uwagi dodatkowo zaprojektowano strefę lokalizacji niekubaturowych urządzeń rekreacyjno-sportowych. Tereny w głębi działek jako obszary niezabudowane, najlepiej zagospodarowane zielenią, będą wzbogacały rekreacyjno-wypoczynkową funkcję terenu. Będą także cennym elementem krajobrazu wsi.
21.	30.12.2013 r.	osoba fizyczna P.P. osoby fizyczne A. i T. P.	<p>Brak zasadności wywołania planu na terenie działki 141/10 w obecnym zakresie powiększenia zasięgu terenów przeznaczonych pod MN.</p> <p><i>Brak zgody na przeprowadzenie drogi wewnętrznej 34KDW w obecnym śladzie przez działkę nr 141/10 która stanowi własność wnoszącej uwagę, propozycja wariantu drogi 34KDW.</i></p> <p>Brak zgody na wskazanie w planie miejscowym parametrów dot. wielkości nowo wydzielonych działek, bądź zmniejszenie tego parametru na terenie działki 141/10 z 1000 m² na 600m².</p>	dz. nr ewid. 141/10	43MN, 44MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 34KDW – tereny dróg wewnętrznych	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>- Pozostawiono się dotychczasowy zakres opracowania planu wyznaczony (w uchwale Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do opracowywania planu) wzdłuż granicy pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a terenami upraw rolnych w suikzp. Zakres planu przedstawionego Radzie Gminy musi być zgodny z zakresem planu wskazanym w uchwale o przystąpieniu do opracowywania planu.</p> <p>- <i>Zrezygnowano z wyznaczenia drogi wewnętrznej na terenach 43 i 44 MN, ponieważ wszystkie przylegające do niej działki mają możliwość zapewnienia innego dostępu do drogi publicznej – działka nr 141/10 na terenie 44MN posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej 35KDD, działki na terenie 43 KDD posiadają dostęp do drogi publicznej – ul. Wichrowej poza planem poprzez działki sąsiednie (działka nr 234/40 sąsiaduje z działką nr 234/35 – należą do tego samego właściciela, działka nr 234/41 sąsiaduje z działką nr 234/34 – należą do tego samego właściciela, działka nr 234/48 sąsiaduje z działką nr 234/33 – należą do tego samego właściciela).</i></p> <p>- Parametry dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się w miejscowych planach w zależności od potrzeb. W przypadku niniejszego planu uznano, że w celu zapobieżenia powstawaniu zbyt zwartej zabudowy lokalizowanej na zbyt małych działkach konieczne jest określenie tego parametru. Walerianowo, bowiem jest małą miejscowością wiejską, która w miarę możliwości powinna zachować swój charakter zabudowy. Z dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych wynika, że dopiero określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zasady lokalizowania jednego budynku mieszkaniowego na jednej działce umożliwia wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem – w przypadku tej wsi istotne jest zachowanie zasady lokalizowania niezbyt zwartej zabudowy. W związku z powyższym ustalono dla większości terenów minimalną powierzchnię działek 1000 m². Mniejsze wskaźniki zastosowano tylko dla terenów objętych już obowiązującymi miejscowymi planami (z określonymi mniejszymi minimalnymi powierzchniami działek) oraz dla terenów, podzielonych na mniejsze działki w oparciu o wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy – w niektórych przypadkach tereny te zostały nieznacznie rozszerzone na całe wyznaczone w</p>

						projekcie kwartały, co wynikało z konieczności umożliwienia harmonijnego rozwoju zagospodarowania terenów. Ponadto należy wyjaśnić, że Gmina nie posiada na obszarze planu działek innych niż przeznaczone pod drogi i infrastrukturę techniczną oraz tzw. „maski” przy drogach nie nadające się do samodzielnego zagospodarowania.
22.	03.01.2014 r.	osoby fizyczne D. i S. M.	Zmienić wskazaną w planie funkcję z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr ewid. 253/4	51RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych	Uwaga nieuwzględniona Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową byłaby niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr 253/4 została wydana decyzja nr 216/03 z dnia 26.08.2003 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnej wraz z przyłączami oraz budynku składowo-magazynowego w ramach siedliska rolnego w związku z planowanym prowadzeniem produkcji rolnej polegającej na uprawie roślin miododajnych oraz na prowadzeniu pasieki.

4. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 czerwca 2014 r. do 16 lipca 2014 r. Termin składania uwag zakończył się 30 lipca 2014 r.

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 Rady Gminy Komorniki
1	2	3	4	5	6	11
23.	01.08.2014 r.	osoba fizyczna J.O.	- Usunąć tereny zieleni lub rozłożyć proporcjonalnie na działki wszystkich sąsiadów, np. pas o szer. ok. 8 m wzdłuż planowanej drogi 2KDL, w celu zapewnienia akustyki oraz ochrony od pól. - Zwiezić do 10 m i proporcjonalnie rozłożyć pomiędzy nieruchomości sąsiednie drogę 21KDD.	Dz. nr ewid 24 w Walerianowie	21RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, 22MN, 26MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 23 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, 24 ZP - tereny zieleni urządzonej, 22KDW, 23KDW, - tereny dróg wewnętrznych 2KDL - tereny dróg publicznych	Uwaga nieuwzględniona - Teren 24ZP zaprojektowano w celu zapewnienia możliwości rekreacji i wypoczynku dla przyszłych mieszkańców wsi. Biorąc pod uwagę fakt, że nowo zaprojektowane tereny mieszkaniowe przewidują kilkukrotne zwiększenie liczby mieszkańców jednostki, konieczne jest zapewnienie potencjalnym przyszłym mieszkańcom możliwości korzystania z usług oraz z terenów służących wypoczynkowi, do jakich zaliczane są właśnie tereny zieleni. Przy wyznaczaniu terenów zieleni kierowano się po pierwsze zasadą zapewnienia im dobrej dostępności komunikacyjnej dla przyszłych użytkowników, czyli wyznaczano je przy drogach publicznych, oraz w miarę możliwości w środku zabudowy mieszkaniowej, a nie na jej obrzeżach. Po drugie bardzo dokładnie starano się wyważyć interes publiczny z interesami prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach osób, które są właścicielami większych terenów objętych przedmiotowym projektem planu i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku osoby wnoszącej niniejszą uwagę stosunek powierzchni gruntu przeznaczonego pod zieleń do powierzchni gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na działkach nr 24 (22MN, 25MN, 26MN), 466 (57MN), 34/2 (29MN) wynosi ok. 8,5 % a z powyższego wynika zatem, że korzyści właściciela

					- lokalnych, 21 KDD – tereny dróg publicznych - dojazdowych	związane z przekwalifikowaniem ww. działek pod zabudowę mieszkaniową przewyższającą znacząco jego poczucie straty związane z przeznaczeniem części terenu pod zielen. Ponadto to właśnie przyszli właściciele dużej ilości działek powstałych w wyniku podzielenia ww. działek będą stanowili dużą grupę mieszkańców zainteresowanych korzystaniem z ogólnodostępnych terenów wypoczynkowych. Wyznaczenie, zgodnie z propozycją wnoszącą uwagę, pasa zieleni o szerokości 8,0 m wzdłuż drogi mogłoby służyć jedynie funkcji dekoracyjnej bez możliwości zapewnienia funkcji rekreacyjnej, ponieważ niemożliwe byłoby zachowanie wymaganych odległości urządzeń rekreacyjnych od linii rozgraniczających dróg i od okien budynków. Tym samym teren ten nie spełniałby założeń, którymi kierowano się przy jego wyznaczeniu. - Droga 21KDD została wyznaczona częściowo „na śladzie” istniejącego dojazdu - działka gminna nr 23/1. Na ww. działce częściowo zaprojektowano drogę dojazdową do obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz dalej jako ciąg pieszy – dojście do projektowanych terenów usług turystyki, sportu i rekreacji UT/US oraz dalej do terenów zieleni poza granicami projektu planu. Ze względu na taki charakter drogi wskazane jest zastosowanie parametrów umożliwiających wytyczenie w jej liniach rozgraniczających ścieżki rowerowej pełniące zarówno funkcję komunikacyjną jak i rekreacyjną, a więc niemożliwe jest zwężenie planowanej drogi do szerokości 10,0 m. Niemożliwe jest także przesunięcie poszerzenia tej drogi na jej drugą stronę – spowodowane jest to istniejącą zabudową na działce nr 21 zlokalizowaną tuż przy granicy działki oraz małą szerokością (ok. 11,0 m) działki nr 21.
24.	01.08.2014 r.	osoba fizyczna A.P.	- Usunąć drogę wewnętrzną 9KDW z terenu działki o nr ewid. 8/2. - Zmniejszyć min. pow. działki do 600 m ²	Dz. nr ewid 8/2 w Walerianowie	6MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga nieuwzględniona - Droga wewnętrzna 9KDW została zaprojektowana tak, by służyć obsłudze komunikacyjnej nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN na działkach nr: 10, 9, 8/2 i 8/1. Obsługa komunikacyjna tych terenów od strony istniejącej drogi KDL (ul. Bukowej) jest znacząco utrudniona poprzez istniejącą zabudowę. Ul. Bukowa jest drogą powiatową oraz projektowana jest jako droga kategorii zbiorczej. W związku z powyższym, w celu zapewnienia możliwie sprawnego i bezpiecznego korzystania z tej drogi, konieczne jest zaprojektowanie rozwiązań komunikacyjnych minimalizujących ilość wjazdów na nią. Należy dodać, że realizacja dróg wewnętrznych nie jest obligatoryjna dla właścicieli terenów, na których je wyznaczono. - Parametry dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się w miejscowych planach w zależności od potrzeb. W przypadku niniejszego planu uznano, że w celu zapobieżenia powstawaniu zbyt zwartej zabudowy lokalizowanej na zbyt małych działkach konieczne jest określenie tego parametru. Walerianowo, bowiem jest małą miejscowością wiejską, która w miarę możliwości powinna zachować swój charakter zabudowy. Z dotychczasowych doświadczeń związanych z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych wynika, że dopiero określenie minimalnej powierzchni

						działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zasady lokalizowania jednego budynku mieszkaniowego na jednej działce umożliwia wpływające na kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem – w przypadku tej wsi istotne jest zachowanie zasady lokalizowania niezbyt zwartej zabudowy. W związku z powyższym ustalono dla większości terenów minimalną powierzchnię działek 1000 m ² .
25.	01.08.2014 r.	osoba fizyczna P.A.	- Przywrócić funkcję MN/U (z dopuszczeniem lokalizacji usług) na działce nr 226/2.	Dz. nr ewid 226/2 (numer błędny) – wnoszący uwagę jest właścicielem działki nr 276/2 w Walerianowie	69MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga nieuwzględniona Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w wyniku rozpatrzenia dwóch uwag do projektu planu zmieniono przeznaczenie części terenu w rejonie drogi 45KD/W (ul. Brzozowej) z zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U na mieszkaniową jednorodziną MN, powracając tym samym do pierwotnych funkcji ustalonych we wcześniejszym aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Walerianowo obejmującym działki nr ewid. grunt 277/1, 277/2, 277/3, 277/4, 277/5 – uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XII/80/03 z dnia 08.09.2003r. Z uwagi na fakt, że działka nr 276/2 znajduje się w granicach tego samego kwartału, co tereny objęte ww. miejscowym planem, postanowiono wprowadzić nowe jednolite przeznaczenie dla całego kwartału. Istotne znaczenia dla wprowadzenia takiego rozwiązania miało także bliskie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 277/1. Ponadto należy dodać, że składający niniejszą uwagę jako właściciel działki nr 276/2 w trakcie przeprowadzonej przez inspektorów PINB-u w dniu 12.05.2014 r. kontroli przedmiotowej nieruchomości oświadczył, że działkę zamierza wykorzystać na cele budownictwa mieszkaniowego, co zostało wskazane w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego dla powiatu poznańskiego PINB/WOA/432/292/2013/13200 z dnia 21.07.2013 r.
26.	22.07.2014 r.	osoby fizyczne H. i Ż. R.	Uchylić nieuzasadniony zakaz zabudowy i podziału na terenie 14UT/US, ponieważ jest niezgodnym ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Przeznaczenie terenu 9ZP i 14UT/US na cele publiczne jest bezprawne i sprzeczne z prawem o Konstytucją.	dz. nr ewid.: 5(5/6,5/5, 5/4) oraz 10 (10/6, 10/5, 10/4, 10/3, 10/2, 10/1) w Walerianowie	11UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji 9ZP - tereny zieleni urządzonej	Uwaga nieuwzględniona Teren 9ZP zaprojektowano w celu zapewnienia możliwości rekreacji i wypoczynku dla przyszłych mieszkańców wsi. Biorąc pod uwagę fakt, że nowo zaprojektowane tereny mieszkaniowe przewidują kilkukrotne zwiększenie liczby mieszkańców jednostki, konieczne jest zapewnienie potencjalnym przyszłym mieszkańcom możliwości korzystania z usług oraz z terenów służących wypoczynkowi, do jakich zaliczane są właśnie tereny zieleni. Przy wyznaczaniu terenów zieleni kierowano się po pierwsze zasadą zapewnienia im dobrej dostępności komunikacyjnej dla przyszłych użytkowników, czyli wyznaczano je przy drogach publicznych. W tym przypadku próbowano także stworzyć pewne centrum obsługi mieszkańców wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie tereny usługowe, z terenami zieleni. Po drugim bardzo dokładnie starano się wywazać interes publiczny z interesami prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach publicznych. W tym przypadku próbowano także stworzyć pewne centrum obsługi mieszkańców wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie tereny usługowe, z terenami zieleni. Po drugim bardzo dokładnie starano się wywazać interes publiczny z interesami prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach publicznych. W tym przypadku próbowano także stworzyć pewne centrum obsługi mieszkańców wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie tereny usługowe, z terenami zieleni. Po drugim bardzo dokładnie starano się wywazać interes publiczny z interesami prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach publicznych. W tym przypadku próbowano także stworzyć pewne centrum obsługi mieszkańców wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie tereny usługowe, z terenami zieleni. Po drugim bardzo dokładnie starano się wywazać interes publiczny z interesami prywatnymi i w związku z tym tereny te wyznaczano na gruntach publicznych. W tym przypadku próbowano także stworzyć pewne centrum obsługi mieszkańców wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie tereny usługowe, z terenami zieleni.

					<p>9 i 10 oraz pobliskiej 5/2 wynosi ok. 7%. Z powyższego wynika zatem, że korzyści właścicieli związane z przekwalifikowaniem ww. działek pod zabudowę mieszkaniową przewyższą znacząco ich poczucie straty związane z przeznaczeniem części terenu pod zieleń. Ponadto to właśnie przyszli właściciele dużej ilości działek powstałych w wyniku podzielenia działek nr 9, 10 i 5/2 będą stanowili dużą grupę mieszkańców zainteresowanych korzystaniem z ogólnodostępnych terenów wypoczynkowych.</p> <p>Teren 14UT/US - usługi turystyki, sportu i rekreacji wyznaczono zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Wyznaczony w projekcie planu parametr min. pow. działki ma na celu zabezpieczyć teren przed rozdrobnieniem na niewielkie działki. Biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa dopuszczona będzie tylko w pasie od planowanej drogi, a wszystkie działki mają układ pasowy (węższą stroną przylegają do planowanej drogi) niezasadne jest dopuszczanie podziałów na mniejsze działki, które powstałyby w głębi terenu i nie nadawałyby się do efektywnego zainwestowania. Niemożliwe jest natomiast dopuszczenie zabudowy do granicy planu, ponieważ, zgodnie z pozyskanymi w ubiegłym roku materiałami z Wielkopolskiego Parku Narodowego sporządzonymi na potrzeby opracowywanego Planu Ochrony WPN tereny wzdłuż wschodniej granicy planu stanowią cenny korytarz ekologiczny oraz atrakcyjny element krajobrazu i w związku z powyższym nie należy ich zabudowywać. Ponadto dla zachowania ładu przestrzennego i walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu niewskazane jest, żeby zabudowa bezwładnie rozpraszala się po całym terenie, a już zwłaszcza po terenie cennym krajobrazowo. Żeby temu zapobiec wyznaczono w projekcie planu wzdłuż drogi strefę lokalizacji zabudowy i w odpowiedzi na wpływające uprzednio uwagi dodatkowo zaprojektowano strefę lokalizacji niekubaturowych urządzeń rekreacyjno-sportowych. Tereny w głębi działek jako obszary niezabudowane, najlepiej zagospodarowane zielenią, będą wzbogacały rekreacyjno-wypoczynkową funkcję terenu. Będą także cennym elementem krajobrazu wsi.</p> <p>Ustalenia planu dla terenu 14UT/US są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium, bowiem, określa tylko funkcję terenu i najważniejsze wytyczne dla sporządzania planów, natomiast szczegółowe parametry zabudowy ustala się dopiero w miejscowych planach zachowując zgodność ze studium. „Skoro celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy i lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, to akt taki musi być ogólniejszy od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nie musi być wienią kopią studium, może rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w studium i nie powoduje to niezgodności ze studium. Zgodność planu ze studium nie może polegać na zgodności dosłownej.” (za wyrok WSA w Krakowie z dnia 24 kwietnia 2012 r., sygn. II SA/Kr 91/12).</p> <p>Przeznaczenie terenu pod usługi turystyczne i sportowe nie oznacza, że teren ten może zostać zagospodarowany tylko przez gminę. Plan określa zasady zagospodarowania nie określając, kto ma zostać inwestorem – tego typu inwestycje mogą być i często są prowadzone również przez inwestorów prywatnych. Ponadto należy wyjaśnić, że w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce</p>
--	--	--	--	--	--

						nieruchomościami nawet pozyskiwanie i urządzenie terenów pod zieleni, a już tym bardziej pod turystykę nie jest wymienione jako cel publiczny, więc nie mają tu zastosowania przepisy o wywłaszczeniu nieruchomości. Zatem bez zgody właściciela terenu niemożliwe jest pozyskanie terenu.
27.	22.07.2014 r. -przekazane przez Przewodniczącego Rady Gminy Komorniki	osoby fizyczne H. i Z. R.	Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w projekcie planu niezgodnym ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki i Konstytucją. Przeznaczenie terenu 9ZP i 14UT/US na cele publiczne bez prawa zabudowy i podziału stanowi nadanie sobie przez gminę prawa do zabudowy tego terenu, jest przeznaczeniem terenu na cele publiczne, jest wywłaszczeniem.	dz. nr ewid.: 5(5/6,5/5, 5/4) oraz 10 (10/6, 10/5, 10/4, 10/3, 10/2, 10/1)	11UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji 9ZP - tereny zieleni	Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie jak dla uwagi lp. 26.

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/465/2014
Rady Gminy Komorniki
z dnia 25 września 2014r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WALERIANOWO ORAZ
CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO I CHOMĘCICE, 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 2012r., poz. 647 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 KDL i KDD, stanowiące własność gminy tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolem KDW i tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem IT.

§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. Zadanie 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 przesyłanie i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia do 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, w według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014r. poz. 379.

§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 wieloletnie programy inwestycyjne, będzie 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**