



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 marca 2012 r.

Poz. 1431

UCHWAŁA NR XVIII/159/2012 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 9 lutego 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomęcickiego - etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)¹⁾ oraz 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)²⁾, zwanej dalej Ustawą, Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomęcickiego – etap I, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

3. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu – zgodnie z załącznikiem Nr 2.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 45, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901

4. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem Nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania budynków i wiat w stosunku do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lub linii rozgraniczającej tereny, w stosunku, do których linia zabudowy została ustalona;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, na co najmniej 60% jej szerokości, przy czym wysunięte ze ściany elementy, takie jak balkony, zadaszenia i wykusze nie mogą wystawać przed tę linię bardziej niż na odległość 1,2 m;
- 3) „zieleni urządzonej” – należy przez to rozumieć obszary zieleni łąkowej wokół jeziora, na którą składają się spontanicznie zarastające brzeg jeziora trzcinowiska, samosiewy krzewów i drzew, nowe nasadzenia drzew i krzewów oraz podsiąkające wodą obniżenia terenu;
- 4) „nasadzeniach izolacyjnych” – należy przez to rozumieć zielenią ogrodów przydomowych kształtowaną na działkach w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w ich obszarach wolnych od zabudowy, pełniącą funkcję ochrony wizualnej, pomiędzy krajobrazem a sytuowaną zabudową;
- 5) „poziomie parteru budynku” – należy przez to rozumieć usytuowanie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) „strefie sanitarnej” – należy przez to rozumieć obszar usytuowany wokół cmentarza, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania;
- 7) „gzymsie budynku” – należy przez to rozumieć miejsce oparcia dachu budynku na murze pierwszej kondygnacji;
- 8) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż; powyższa definicja dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U;
- 10) „szyldach” – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) „urządzeniu reklamowym” – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 12) „segmencie” – należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenu składają się z liczb i liter: liczba oznacza numer porządkowy terenu, literami oznaczone jest określone przeznaczenie terenu; jeżeli w uchwale stosuje się wyłącznie część literową symbolu przeznaczenia terenów, bez części liczbowej, oznacza to, że dane ustalenie odnosi się do wszystkich terenów o przeznaczeniu określonym danym symbolem literowym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 2.MN, 23.MN, 24.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 31.MN, 35.MN, 36.MN, 41.MN, 45.MN, 49.MN, 51.MN, 58.MN, 60.MN, 62.MN, 65.MN, 66.MN, 67.MN, 68.MN, 71.MN, 73.MN, 74.MN, 84.MN, 90.MN, 94.MN, 97.MN, 98.MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami 80.MN,U, 81.MN,U, 82.MN,U, 89.MN,U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 37.U, 63.U;
- 4) tereny zabudowy usługowej i obiektów obsługi komunikacji, oznaczone symbolem 86.U,KS;
- 5) tereny zabudowy usługowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich, oznaczone symbolem 34.U,RU;
- 6) tereny usług kultu religijnego, oznaczone symbolem 47.UK;
- 7) tereny usług oświaty, oznaczone symbolem 61.UO;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 38.US, 48.US, 96.US;
- 9) tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 12.UT,US, 76.UT,US;
- 10) tereny lasów, oznaczone symbolami 4.ZL, 6.ZL, 44.ZL, 52.ZL;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 5.ZP, 8.ZP, 16.ZP, 18.ZP, 20.ZP, 32.ZP, 55.ZP, 56.ZP, 64.ZP, 70.ZP, 72.ZP, 83.ZP, 88.ZP, 91.ZP, 93.ZP, 103.ZP, 126.ZP;
- 12) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem 46.ZC;
- 13) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1.R, 9.R, 10.R, 14.R, 15.R;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 13.WS, 17.WS, 57.WS, 77.WS;
- 15) tereny rowów, oznaczone symbolami 7.Wr, 11.Wr, 30.Wr, 33.Wr, 42.Wr, 54.Wr, 59.Wr;
- 16) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami 25.E, 39.E, 43.E, 50.E, 53.E, 92.E, 95.E;
- 17) tereny kanalizacji, oznaczone symbolami 3.K, 22.K, 40.K, 69.K;
- 18) tereny komunikacji, oznaczone symbolami 21.KS, 128.KS;
- 19) tereny drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem 99.KDGP;
- 20) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone symbolem 100.KDL;
- 21) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 101.KDD, 102.KDD, 104.KDD, 105.KDD, 106.KDD, 107.KDD, 108.KDD, 109.KDD, 111.KDD, 112.KDD, 113.KDD, 114.KDD, 115.KDD, 116.KDD, 117.KDD, 122.KDD, 130.KDD;
- 22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 75.KDW, 79.KDW, 110.KDW, 118.KDW, 119.KDW, 120.KDW, 121.KDW, 123.KDW, 124.KDW, 125.KDW, 127.KDW, 129.KDW;
- 23) tereny dróg pieszych, oznaczone symbolami 19.KX, 78.KX, 85.KX.

2. Ustala się granice kolejowych terenów zamkniętych, oznaczonych symbolem 87.TZ; granice kolejowych terenów zamkniętych 87.TZ są równoznaczne z granicami działki o numerze ewidencyjnym 288/2 w Rosnówku.

3. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz podstawową geometrię dróg określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, budynki należy lokalizować według obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy; usytuowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku miejscowego planu.

2. Ustalone obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą planowanych budynków gospodarczo-garażowych i wiat; w stosunku do budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu i planowanych garaży oraz wiat linie te oznaczają linie nieprzekraczalne.

3. Budynki usytuowane pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg, istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu, nie mogą podlegać rozbudowie w części położonej w tych obszarach; dopuszcza się wyłącznie ich modernizowanie oraz zmianę geometrii dachu, bez zmiany istniejącej wysokości gzymsu.

4. Ustala się odległość sytuowania budynków od granicy lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych dróg publicznych: lokalnej KDL, dojazdowych KDD oraz z dróg wewnętrznych KDW, a w przypadku działki 416/2 w Rosnówku – z terenu drogi pieszej 19.KX.

2. Zakazuje się urządzania bezpośrednich zjazdów z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 99.KDGP – drogi krajowej nr 5; zakaz nie dotyczy dróg serwisowych. § 7.

§ 7. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, budynki należy lokalizować w zabudowie wolno stojącej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w zabudowie bliźniaczej, o ile:

- 1) na sąsiedniej działce, we wspólnej granicy, przed dniem opublikowania miejscowego planu, został pobudowany budynek mieszkalny, a lokalizowany budynek będzie do niego dobudowany, jako segment zabudowy bliźniaczej;
- 2) front działek budowlanych, przylegających do ulicy Jaskółczej i wydzielonych przed dniem opublikowania miejscowego planu, posiada szerokość do 16 m.

3. Budynki bliźniacze, istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu mogą być przebudowywane i rozbudowywane – zgodnie z parametrami ustalonymi dla danego terenu, określonymi w niniejszej uchwale.

§ 8. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, nakazuje się stosowanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45°.

2. Dopuszcza się uzupełnienie dachu budynku, o geometrii określonej w ust. 1, fragmentami o innym zharmonizowanym nachyleniu połaci dachowych, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy.

3. Dopuszcza się na terenach:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 90.MN, 94.MN, 97.MN i 98.MN, stosowanie dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15°,
- b) usług turystyki, sportu i rekreacji 76.UT,US, stosowanie dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- c) usług kultu religijnego 47.UK i cmentarzy 46.ZC stosowanie dowolnej geometrii dachów,
- d) komunikacji 21.KS – dachu o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°.

4. Dopuszcza się zachowanie w budynkach remontowanych, przebudowywanych i rozbudowywanych, istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, posiadanego ukształtowania dachu.

§ 9. Dopuszcza się wykonywanie w budynkach kondygnacji podziemnych pod warunkiem, że poziom parteru budynku nie będzie usytuowany wyżej niż 0,8 m ponad poziomem terenu w miejscu głównego wejścia do budynku.

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizowania garaży z elementów blaszanych.

2. Z zastrzeżeniem §34 pkt 1, lit. a, dopuszcza się sytuowanie:

- 1) na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów lasów ZL – obiektów infrastruktury technicznej, w tym środków technicznych i technologicznych zabezpieczających przed hałasem, wibracjami i drganiami;
- 2) na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów rolniczych R i terenów lasów ZL – obiektów małej architektury.

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

§ 11. Od strony dróg zakazuje się stosowania ogrodzeń:

- 1) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 2) wykonywanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 3) wyższych niż 1,5 m.

§ 12. 1. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) na terenach zabudowy usługowej U oraz terenach zabudowy usługowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich 34.U,RU, urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 4,0 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m, wolno stojących, zlokalizowanych wzdłuż ogrodzeń oraz na elewacji budynków;
- 2) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na ogrodzeniach lub ścianach budynków.

2. Na terenach niewymienionych w ust. 1 pkt 1, zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych.

§ 13. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

2. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1, muszą posiadać bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz szerokości w liniach rozgraniczających 8 m.

§ 14. Podane w rozdziale 7 niniejszej uchwały minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na cele dróg wewnętrznych, sytuowania elementów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami oraz wydzielania działek w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów usług oświaty 61.UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 16. 1. Nakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, podłączenie budynków, wymagających zaopatrzenia w wodę, do wodociągu gminnego.

2. Z wyłączeniem terenów położonych w odległości do 150 m od cmentarza, dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody do celów podlewania ogrodów oraz tymczasowo, do czasu wybudowania wodociągu gminnego w najbliższej od nieruchomości położonej drodze publicznej – do celów bytowych i gospodarczych.

§ 17. 1. Z wyłączeniem terenów położonych w odległości do 150 m od cmentarza, dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody do celów podlewania ogrodów oraz tymczasowo, do czasu wybudowania wodociągu gminnego w najbliższej od nieruchomości położonej drodze publicznej – do celów bytowych i gospodarczych.

2. Zakazuje się:

- 1) odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi;
- 2) budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków.

3. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej oraz w przypadku braku możliwości technicznych włączenia, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

4. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w najbliższej od nieruchomości położonej drodze publicznej, budynki należy podłączyć do kanalizacji sanitarnej, a zbiorniki na ścieki zlikwidować.

§ 18. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, a jeżeli nie ma takich możliwości technicznych – zagospodarować w obszarze działki.

§ 19. 1. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieprzepuszczalnych na terenach działek należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej.

2. Zakazuje się zrzutu ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi, a także do kanalizacji deszczowej, bez ich uprzedniego podczyszczenia w separatorach i osadnikach.

§ 20. Do celów grzewczych należy wykorzystywać energię elektryczną, paliwa niskoemisyjne, względnie alternatywne źródła energii.

§ 21. 1. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 22. 1. Ochronie na zasadach wynikających z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlegają stanowiska archeologiczne.

2. Miejsca występowania udokumentowanych stanowisk archeologicznych, określa rysunek miejscowego planu.

3. W obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ustala się prowadzenie badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zabudową lub zagospodarowaniem terenu, przy czym pozwolenie na badania archeologiczne należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 23. 1. Za tereny przestrzeni publicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych, uznaje się tereny sportu i rekreacji US oraz tereny usług turystyki, sportu i rekreacji 12.UT,US.

2. Nie określa się szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, określono w §31 i §32.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 24. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania budynków innych niż budynki: mieszkalne jednorodzinne i gospodarczo-garażowe,
- b) lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych na samochody o nośności powyżej 3,5 tony,
- c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz większej niż 300 m²,
- d) lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- e) sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyższych niż 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
- f) sytuowania budynków gospodarczo-garażowych o wysokości do gzymsu większej niż 3 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,

- g) sytuowania budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni większej niż 60 m²,
- h) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż: na terenach 23.MN i 28.MN – 3000 m², na pozostałych terenach – 800 m²;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż: na terenach 23.MN, 28.MN, 58.MN, 65.MN, 67.MN, 74.MN i 84.MN – 70% powierzchni działki budowlanej, jednak nie mniej niż wynosi powierzchnia wyłączonego z zabudowy obszaru nasadzeń izolacyjnych, a na pozostałych terenach – 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) wyznaczenie na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca na jedno mieszkanie i 2 miejsca na każdy lokal usługowy, wliczając w to miejsca w garażach; ustalenie to obowiązuje również przy rozbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu,
- c) zachowanie na terenach 45.MN w granicach określonych na rysunku miejscowego planu, zasad zagospodarowania strefy sanitarnej określonych w §48,
- d) wprowadzenie, na terenach 23.MN, 28.MN, 45.MN, 58.MN, 65.MN, 67.MN, 74.MN i 84.MN, w miejscach określonych na rysunku miejscowego planu, nasadzeń izolacyjnych bez prawa lokalizowania obiektów i wprowadzania nawierzchni szczelnych;
- 3) dopuszcza się:
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi wydzielanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych pomieszczeń na cele działalności usługowej i handlowej, z wyłączeniem warsztatów naprawczych samochodów i pojazdów oraz blacharskich i wulkanizacyjnych, o ile prowadzona działalność usługowa i handlowa nie będzie kolidować z funkcją mieszkaniową,
- b) rozbudowę obiektów istniejących na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 68.MN, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu,
- c) rozbudowę i przebudowę istniejących w dniu opublikowania miejscowego planu budynków gospodarczych, jednak wyłącznie z przystosowaniem do potrzeb zabudowy mieszkaniowej, a nie na cele chowu i hodowli zwierząt.
- § 25.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizowania budynków innych niż budynki: mieszkalne jednorodzinne, usługowe oraz gospodarczo-garażowe,
- b) lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych na samochody o nośności powyżej 3,5 tony,
- c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz większej niż 300 m²,
- d) lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- e) sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych wyższych niż 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
- f) sytuowania budynków gospodarczo-garażowych o wysokości do gzymsu większej niż 3 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
- g) sytuowania budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni większej niż 60 m²,
- h) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m²;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

- b) zachowanie na terenach 82.MN,U, w granicach określonych na rysunku miejscowego planu, zasad zagospodarowania strefy sanitarnej określonych w §48,
 - c) wyznaczenie na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca na jedno mieszkanie i 2 miejsca na każde 50 m² lokalu usługowego, wliczając w to miejsca w garażach; ustalenie to obowiązuje również przy rozbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu;
- 3) wydzielanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych pomieszczeń na cele działalności usługowej i handlowej, z wyłączeniem warsztatów naprawczych samochodów i pojazdów oraz blacharskich i wulkanizacyjnych, o ile prowadzona działalność usługowa i handlowa nie będzie kolidować z funkcją mieszkaniową.

§ 26. Na terenach zabudowy usługowej U:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizowania budynków innych niż: budynki handlowe, budynki usług kultury oraz przynależne tym budynkom garaże na samochody o nośności do 3,5 tony,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków wyższych niż 10,5 m,
 - d) sytuowania garaży o wysokości do gzymsu większej niż 3 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - e) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m²;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych na działce budowlanej dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc na każdy lokal usługowy.

§ 27. Na terenach zabudowy usługowej i obiektów obsługi komunikacji U,KS:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizowania budynków innych niż: budynki usługowe i handlowe, budynki obsługi parkingu,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków usługowych i handlowych wyższych niż 8,5 m i wyższych niż jedna kondygnacja nadziemna, a budynków obsługi parkingu – wyższych niż 3 m licząc do gzymsu budynku i wyższych niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1200 m²;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc na każdy budynek usługowy i handlowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie parkingów.

§ 28. Na terenach zabudowy usługowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich 34.U,RU:

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizowania budynków innych niż budynki usługowe, budynki handlowe o powierzchni zabudowy do 400 m², przynależne tym budynkom garaże na samochody o nośności do 3,5 tony oraz budynki produkcji rolniczej,
- b) lokalizowania stacji benzynowych, centrów logistycznych, stolarni, hurtowni, blacharni, warsztatów naprawczych pojazdów, zakładów wulkanizacyjnych, składowisk części samochodowych,
- c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) sytuowania budynków wyższych niż 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
- e) sytuowania garaży o wysokości do gzymsu większej niż 3 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
- f) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2500 m²;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) zapewnienie na działkach miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca na 4 osoby zatrudnione na terenie fermy, wliczając w to miejsca w garażach oraz miejsc postojowych dla sprzętu jezdnego i maszyn rolniczych oraz 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 29. Na terenach usług kultu religijnego 47.UK:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania budynków innych niż związanych z kultem religijnym,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) sytuowania budynków wyższych niż 15 m,
- d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1200 m²;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) zapewnienie miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 4 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym miejsca postojowe mogą być zorganizowane również na terenach cmentarza 46.ZC.

§ 30. Na terenach usług oświaty 61.UO:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania budynków innych niż budynki oświaty: szkoły, przedszkola, biblioteki, świetlice,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) sytuowania budynków wyższych niż 12 m,
- d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1400 m²;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) zapewnienie miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 31. Na terenach sportu i rekreacji US:

- 1) z zastrzeżeniem §10, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie boiska sportowego, budynków zaplecza sanitarnego dla lokalizowanych urządzeń sportowych oraz placu zabaw;
- 2) zakazuje się:
 - a) przeznaczania na cele lokalizowania zaplecza sanitarnego powierzchni większej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) sytuowania budynków o wysokości do gzymsu większej niż 3 m i wyższych niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m².

§ 32. Na terenach usług turystyki, sportu i rekreacji 12.UT,US:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie obiektów sanitarnych nie będących budynkami, stanowiących zaplecze sanitarne plaży;
- 2) zakazuje się:
 - a) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów sanitarnych, o których mowa w pkt. 1, powierzchni większej niż 50 m²,
 - b) sytuowania obiektów sanitarnych, o których mowa w pkt. 1, wyższych niż 4 m,
 - c) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 4900 m²;
- 3) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni terenu,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 50 miejsc na terenach komunikacji 21.KS i 128.KS.

§ 33. Na terenach usług turystyki, sportu i rekreacji 76.UT,US:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania budynków innych niż: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w miejscu wyznaczonym szrafem na rysunku miejscowego planu, jedna stajnia, jedna stodoła i jedna biegałnia oraz budynków innych niż budynki związane z hodowlą koni,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania:
 - budynku mieszkalnego, wliczając tarasy – powierzchni większej niż 1300 m²,
 - pozostałych budynków – powierzchni większej niż 3500 m²;
 - c) sytuowania budynków wyższych niż 10,5 m,
 - d) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 10000 m²;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie i nie mniejszej niż 4 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej biegałni;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych.

§ 34. Na terenach lasów ZL:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia związane z gospodarką leśną,

2) dopuszcza się przebudowę i remont infrastruktury technicznej.

§ 35. Na terenach zieleni urządzonej ZP:

1) zakazuje się:

- a) z zastrzeżeniem §10, lokalizowania obiektów,
- b) nadsypywania gruntów i zasypywania obszarów stanowiących naturalne niecki, bagienka i podmokłości,
- c) podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan trzcinowisk i gniazdujących w nich ptaków znajdujących się na terenach wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- d) zasypywania i kanalizowania rowów i cieków wodnych,
- e) wydzielania działek, z wyjątkiem wydzielania działek na cele powiększenia nieruchomości sąsiednich;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni działki;

3) dopuszcza się:

- a) wytyczanie ścieżek pieszych o szerokości do 2 m o nawierzchni przepuszczalnej,
- b) na terenie 72.ZP remonty istniejących obiektów bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy; dokonywane remonty nie mogą naruszać istniejących parametrów budynków w zakresie powierzchni zabudowy – maksymalnie 234 m², wysokości budynków – maksymalnie 9,8 m i geometrii dachów.

§ 36. Na terenach cmentarzy 46.ZC:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania budynków innych niż jeden budynek pogrzebowy, z wyłączeniem spalarni zwłok,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynku powierzchni większej niż 200 m²,
- c) sytuowania budynku wyższego niż 10,5 m,
- d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 4500 m²;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni terenu;

3) dopuszcza się lokalizację znaków kultu religijnego, grobowców, nagrobków i obiektów małej architektury;

4) dopuszcza się budowę ciągów pieszych o nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych;

5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 10 miejsc grzebalnych.

§ 37. Na terenach rolniczych R, z zastrzeżeniem §10, zakazuje się lokalizowania obiektów.

§ 38. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych WS:

1) nakazuje się prowadzenie gospodarki wodnej w sposób umożliwiający:

- a) utrzymanie maksymalnej pojemności użytkowej zbiornika,
- b) utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń o funkcji zieleni ochronnej i krajobrazowej;

2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, takich jak urządzenia służące napowietrzaniu wody, pod warunkiem uzgodnienia ich lokalizacji z Dyrektorem Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 39. Na terenach rowów Wr

1) 1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów nie służących gospodarce melioracyjnej,
- b) kanalizowania i zasypywania cieków wodnych z wyjątkiem cieków znajdujących się na terenach dróg oraz cieku wodnego oznaczonego symbolem 30.Wr na odcinku przylegającym do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 29.MN i 31.MN;

2) nakazuje się uzgadnianie wszelkich prac, w tym kanalizowania rowów, z ich zarządcą.

§ 40. Na terenach elektroenergetyki E:

- 1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §10, lokalizowanie wyłącznie obiektów związanych z zaopatrzeniem terenów w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie stacji transformatorowych słupowych i kontenerowych;
- 3) zakazuje się przeznaczania na cele powierzchni nieprzepuszczalnej powierzchni większej niż 50% powierzchni działki
- 4) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki.

§ 41. Na terenach kanalizacji K, z zastrzeżeniem §10, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie niestanowiących budynków przepompowni ścieków i innych urządzeń do transportowania ścieków komunalnych.

§ 42. Na terenach komunikacji KS:

- 1) zakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem §10, lokalizowania obiektów innych niż miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz, na terenie 21.KS – jeden obiekt ochrony parkingu o powierzchni nie większej niż 10 m² i wysokości nie większej niż 4,5 m,
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m²;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 3) miejsca postojowe należy wykonać z materiałów nieprzepuszczalnych, a ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych zagospodarowywać – zgodnie z §19.

§ 43. 1. Na terenach drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 99.KDGP dopuszcza się, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem drogi.

2. Określa się szerokość drogi, o której mowa w ust. 1, zmienną, zgodną z rysunkiem miejscowego planu.

3. Drogi publiczne obsługujące przyległe tereny mogą zostać włączone do drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 99.KDGP – drogi nr 5 – na istniejących skrzyżowaniach; zakazuje się urządzania nowych zjazdów na drogę za wyjątkiem włączenia dróg serwisowych.

§ 44. 1. Na terenach dróg publicznych: lokalnej 100.KDL i dojazdowych KDD oraz na terenach dróg wewnętrznych KDW i dróg pieszych KX dopuszcza się, z zastrzeżeniem §10, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji.

2. Określa się szerokości dróg, o których mowa w ust. 1, w ich liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

Rozdział 8.

Granice i 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

§ 45. 1. Ochronie podlegają:

- 1) wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, objęte reżimem wysokiej ochrony OWO wraz z obszarami ich zasilania;
- 2) tereny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 3) specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja Wielkopolska” PLH 300010;
- 4) obszar specjalnej ochrony ptaków – Ostoja Rogalińska PLB 300017.

2. Obszar objęty miejscowym planem jest położony:

- 1) w całości w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;
 - 2) częściowo na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-4; granice Wielkopolskiego Parku Narodowego i obszarów Natura 2000, znajdujące się w obszarze objętym miejscowym planem określono na rysunku miejscowego planu.
3. Lokalizowane przedsięwzięcia spełniać muszą wymogi ochrony określone dla obszarów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 46. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 10.

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

§ 47. 1. Ustala się obszar oddziaływania drogi krajowej nr 5 na tereny sąsiednie, zawarty pomiędzy linią rozgraniczającą drogi krajowej, a odległością 140 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi.

2. Linię wyznaczającą odległość 140 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 5, o której mowa w ust. 1, określono na rysunku miejscowego planu.

3. Nakazuje się zachowanie, na terenach wymienionych w §15, ust. 1 i 2, położonych w obszarze określonym w ust. 1, właściwego klimatu akustycznego poprzez zastosowanie w liniach rozgraniczających terenów drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 99.KDGP lub na terenach przyległych, środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, ograniczających emisje hałasu komunikacyjnego do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

§ 48. 1. Wyznacza się granice strefy sanitarnej w odległości 50 m od granic cmentarza.

2. W strefie sanitarnej obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 49. 1. W przypadku kolizji sytuowanych budynków z urządzeniami drenarskimi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej.

2. Nakazuje się zapewnienie dostępu do terenów rowów Wr dla sprzętu utrzymania rowów.

§ 50. 1. Wyznacza się pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15 kV, który wynosi 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach.

2. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

3. Po przełożeniu linii elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1, poza obszar objęty miejscowym planem, jej skablowaniu lub usunięciu, przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny.

4. Na działkach budowlanych, na których przebieg linii wraz z wyznaczonym pasem technologicznym uniemożliwia usytuowanie budynku, jego lokalizacja jest możliwa po skablowaniu lub przebudowie linii elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 51. 1. Dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu w strefie kontrolowanej określają przepisy odrębne.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 52. 1. Wszelkie urządzenia drogowe, takie jak: chodniki, oznakowania, skarpy muszą się znaleźć w liniach rozgraniczających dróg.

2. Dla dróg publicznych należy zachować dostępność, zasady włączania do nich ruchu lokalnego, zagospodarowanie otoczenia oraz parametry techniczne zgodne z przepisami o drogach publicznych.

§ 53. 1. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych przewodów infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się:

- 1) sytuowanie szafek z przyłączami gazowymi i energetycznymi w linii ogrodzeń lub jako wbudowane w ogrodzenia;
- 2) remontowanie, kablowanie i przekładanie sieci infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową

§ 54. Budowa sieci wodociągowej nastąpi poprzez rozbudowę istniejących sieci.

§ 55. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi poprzez rozbudowę istniejących sieci.

§ 56. 1. Sieć elektroenergetyczną należy rozwijać poprzez rozbudowę linii elektroenergetycznej 15 kV i budowę stacji transformatorowych.

2. Sieć zasilającą odbiorców energii elektrycznej wykonywać należy jako sieć kablową niskiego napięcia, z której wyprowadzane będą przyłącza elektroenergetyczne do budynków.

3. Sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia zasilac należy w energię elektryczną ze stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych, lokalizowanych na terenach określonych na rysunku miejscowego planu, względnie na terenach, na których miejscowy plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji z istniejącą lub planowaną zabudową.

§ 57. Budowa sieci gazowej nastąpi poprzez rozbudowę istniejących sieci.

§ 58. Sieć telekomunikacyjną należy budować poprzez rozwój zintegrowanego systemu urządzeń telekomunikacyjnych i podziemnych sieci kablowych oraz systemu telefonii komórkowej.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 59. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 60. Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U – 30%;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej U – 30%;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej i obiektów obsługi komunikacji U,KS – 30%;
- 5) dla terenów zabudowy usługowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich 34.U,RU – 30%;
- 6) dla terenów usług kultu religijnego 47.UK – 10%;
- 7) dla terenów usług oświaty 61.UO – 1%;
- 8) dla terenów sportu i rekreacji US – 1%;
- 9) dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji UT,US – 30%;
- 10) dla terenów lasów ZL – 10%;
- 11) dla terenów zieleni urządzonej ZP – 10%;
- 12) dla terenów cmentarzy 46.ZC – 1%;
- 13) dla terenów rolniczych R – 10%;
- 14) dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS – 1%;
- 15) dla terenów rowów Wr – 1%;

- 16) dla terenów elektroenergetyki E – 10%;
- 17) dla terenów kanalizacji K – 10%;
- 18) dla terenów komunikacji KS – 1%;
- 19) dla terenów drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 99.KDGP – 1%;
- 20) dla terenów drogi publicznej lokalnej 100.KDL – 1%;
- 21) dla terenów dróg publicznych dojazdowych KDD – 1%;
- 22) dla terenów dróg wewnętrznych KDW – 1%;
- 23) dla terenów dróg pieszych KX – 1%.

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 62. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Komorniki
(-) mgr Marian Adamski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII/159/2012
Rady Gminy Komorniki
z dnia 9 lutego 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomecickiego - etap I.

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. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 17 października 2011 r. do 18 listopada 2011 r.

1. Uwagi wniesione przez Pana Ryszarda Czajkowskiego Treść uwag:

- 1) Brak akceptacji przebiegu i parametrów drogi 112.KDD na działce nr 79 w Rosnówku.
- 2) Opis części działki nr 79 symbolem 45.MN jest zapisem niezgodnym z wymogami prawa i jest zapisem fałszywym.
- 3) Brak zgody dla nasadzeń izolacyjnych na działce nr 79.

Rozstrzygnięcie: punkty 1 i 2 uwagi nieuwzględnione w całości, punkt 3 uwagi nieuwzględniony częściowo

Uzasadnienie: Punkt 1 uwagi - Droga 112 KDD stanowi istotny element planowanego układu komunikacyjnego wsi Rosnówko. Umieszczenie jej w przedmiotowym planie umożliwi w przyszłości rozwój terenów budowlanych na działkach przylegających do planowanego przedłużenia tej drogi. Punkt 2 uwagi - Na terenie 45 MN w strefie sanitarnej od cmentarza można lokalizować budynki gospodarczo garażowe, dojścia i dojazdy oraz ogrody przydomowe związane z zabudową mieszkaniową, która można będzie lokalizować na przedmiotowej działce poza strefą sanitarną. Punkt 3 uwagi - Strefa nasadzeń izolacyjnych została zmniejszona do odległości 12 m od skorygowanej granicy lasu. W połączeniu z lasem oznaczonym symbolem 44. ZL stanowić ona będzie tzw. zielony korytarz wzdłuż rowu oznaczonego symbolem 42.W, w przedłużeniu do ul. 1 Maja, wzbogacając krajobraz wsi.

2. Uwaga wniesiona przez Państwa Marię i Zbigniewa Krawczuk Treść uwagi: Na planie znajdują się stare numery działek 449 i 453 w Rosnówku. Obecnie jest to działka 463 w Rosnówku.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Podkład geodezyjny do planu był aktualizowany w 2007 r. przed przystąpieniem do opracowania planu. W trakcie prac nad planem nie aktualizuje się numerów ewidencyjnych działek.

3. Uwaga wniesiona przez Pana Łukasza Kaczmarka Treść uwagi: Przeznaczenie działki nr 240 w Chomęcicach na cele usług turystyki. Z uwagi na konieczność zmiany studium dla tej działki, prośba o wyłączenie działki z obecnej procedury i uwzględnienie jej w III etapie miejscowego planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W chwili obecnej nie przewiduje się zmiany studium.

4. Uwaga wniesiona przez Pana Łukasza Kaczmarka Treść uwagi: Przeznaczenie działki nr 258/1 w Chomęcicach na cele zabudowy rezydencjonalnej. Z uwagi na konieczność zmiany studium dla tej działki, prośba o wyłączenie działki z obecnej procedury i uwzględnienie jej w III etapie miejscowego planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W chwili obecnej nie przewiduje się zmiany studium.

5. Uwaga wniesiona przez Pana Marka Wojciechowskiego Treść uwag: Przeznaczenie działek nr 252 i 245 w Chomęcicach na cele zabudowy rezydencjonalnej. Z uwagi na konieczność zmiany studium dla tej działki, prośba o wyłączenie działki z obecnej procedury i uwzględnienie jej w III etapie miejscowego planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W chwili obecnej nie przewiduje się zmiany studium.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVIII/159/2012
Rady Gminy Komorniki
z dnia 9 lutego 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym związanych z nimi wykupami terenów, prowadzone będą przez gminę;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzone będą przez właściwe przedsiębiorstwa, w gestii, których leży rozwój poszczególnych sieci.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, o których mowa w miejscowym planie, a które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą ustalenia Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

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