

Projekt

z dnia 18 czerwca 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 29 czerwca 2026 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulic: Poznańskiej, Krętej
i Mostowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulic: Poznańskiej, Krętej i Mostowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulic: Poznańskiej, Krętej i Mostowej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż dla samochodów o nośności do 3,5 tony albo budynek łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) elewacji o wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartych nasadzeń w formie drzew i krzewów, z których przynajmniej 50% stanowią rośliny

zimozielone oraz o wysokości w momencie wykonywania nasadzeń nie mniejszej niż 1 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 4) teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem: **U-KO**;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem: **1KDD, 2KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**;
- 9) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem **KPP**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, kontenerowych centrali telefonicznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz reklam dopuszczonych w planie;
- 3) dla budynków istniejących dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

- a) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce, we wspólnej granicy istnieje budynek przed wejściem w życie niniejszego planu, a lokalizowany budynek będzie do niego dobudowany, jako segment zabudowy bliźniaczej, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej lub grupowej,
 - b) jeżeli front działek budowlanych, przylegających do drogi, wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu, posiada szerokość nie większą niż 16 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
- a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 6) nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych na ścianach frontowych budynków, eksponowanych z dróg publicznych;
- 7) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglanych, czerwonych, brązowych, grafitowych lub czarnych;
- 8) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

- 1) w zakresie ochrony przyrody uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) w zakresie ochrony wód podziemnych uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina kopalna Wielkopolska”,
- 3) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe dla nowych budynków;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w tym w szczególności dopuszcza się: ekrany akustyczne, zielen izolacyjną;
- 8) zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
 - c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - d) krematoriów,
 - e) stolarni,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich,
 - h) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - i) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw;
- 9) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, w tym w zakresie dostępu do powszechnego oraz na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
- a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) na terenach **U**:

- nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m², a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,

- jednego urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może być większa niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku, a łączna liczba urządzeń reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać dwóch,

b) na terenie **U-KO**:

- nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia szyldu nie może być większa niż 2 m², a łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²,
- jednego urządzenia reklamowego na elewacji budynku, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego nie może być większa niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
- jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m²,
- łączna liczba urządzeń i tablic reklamowych na działce budowlanej, z wyłączeniem szyldów, nie może przekraczać dwóch,

c) na terenach **MN-U**: nie więcej niż dwóch szyldów dla każdego przedsiębiorcy w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², zlokalizowanych na frontowej elewacji budynku lub na ogrodzeniu, przy czym łączna powierzchnia szyldów na działce budowlanej nie może przekraczać 4 m²;

d) na terenach **MN**: jednego szyldu w granicach działki budowlanej zlokalizowanego:

- na frontowej elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1 m², albo
- na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 0,5 m²,

e) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3 m²;

2) zakaz lokalizacji:

- a) reklam, z wyłączeniem szyldów i urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 1,
- b) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- c) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
- d) od strony dróg publicznych ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
- e) nowych napowietrznych linii energetycznych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych lub kulturowych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych i terenu **U-KO**, zgodnie z §§ 12, 13, 14.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
- b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
- b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
- c) urządzeń budowlanych,
- d) wiat,
- e) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
- f) dojeżdż i dojazdów,
- g) obiektów małej architektury;

3) geometrię dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45°, przy czym dopuszcza się uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- b) dla budynków gospodarczo-garażowego i wiat dopuszcza się inną geometrię i mniejsze kąty nachylenia połaci, w tym dachy płaskie;

4) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m,

- b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,5 m, przy czym nie więcej niż 3 m do gzymsu,
- c) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 3 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 9) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny lub usługowy.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku usługowego,
 - c) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli usługowych,
 - b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usług, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) wiat,
 - g) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,

- h) dojść i dojazdów,
- i) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²;
- 4) w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa zieleni izolacyjnej na terenach: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U**:
 - a) lokalizację nasadzeń zieleni izolacyjnej,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych i utwardzeń, z wyłączeniem dojścia i dojazdu do przyległej drogi o szerokości nie większej niż 4,5 m;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45°, przy czym dopuszcza się uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się inną geometrię i mniejsze kąty nachylenia połaci, w tym dachy płaskie;
- 6) wysokość:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m,
 - b) budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,5 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,5 m, przy czym nie więcej niż 3 m do gzymsu,
 - d) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 5,5 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 11) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;

- 13) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej w usługach,
 - c) sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 13 lit. b.

§ 11. Na terenach usług, oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków lub budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
 - b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garażu dla samochodów o nośności do 3,5 tony,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) wiat,
 - d) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 4) geometrię dachów:

- a) dla budynków usługowych: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45°, przy czym dopuszcza się uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dla garaży i wiat dopuszcza się inną geometrię i mniejsze kąty nachylenia połaci, w tym dachy płaskie;
- 5) wysokość:
- a) budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,5 m,
 - b) garażu – nie więcej niż 5,5 m, przy czym nie więcej niż 3 m do gzymsu,
 - c) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 5,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 10) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 700 m² na terenie **1U**,
 - b) 1500 m² na terenach **2U** i **3U**;
- 12) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek budowlanych, niż ustalone w pkt 11, dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
- a) co najmniej 5 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej w usługach,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe dla roweru na każde 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 13 lit. a.

§ 12. Na terenie usług lub obsługi komunikacji, oznaczonym symbolem **U-KO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków lub budowli usługowych lub obsługi parkingu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8,
 - b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 4) geometrię dachów:
 - a) dla budynków usługowych: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45°, przy czym dopuszcza się uzupełnienie dachu budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, obejmującymi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dla budynków obsługi komunikacji i wiat: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 5) wysokość:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,5 m,
 - b) wiat i innych obiektów – nie więcej niż 5,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;

- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 10) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż lub dojazdów;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonych stanowiskach, w tym w garażu lub w garażu podziemnym, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym:
 - a) co najmniej 5 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej w usługach,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i ciężarowymi lokalizację miejsc przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe dla roweru na każde 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 12 lit. a.

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

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) zieleni;
- 3) zachowanie podziemnego przejścia i przejazdu dla rowerów.

§ 14. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL** oraz na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,

b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) miejsc postojowych, w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obiektów małej architektury,
- c) zieleni, w tym szpalerów drzew.

§ 15. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

- a) urządzeń infrastruktury drogowej,
- b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) miejsc postojowych, w tym zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obiektów małej architektury,
- c) zieleni, w tym szpalerów drzew.

§ 16. Na terenie komunikacji pieszej, oznaczonym symbolem: **KPP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

1) lokalizację:

- a) urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych,
- b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury,
- b) zieleni, w tym szpalerów drzew.

§ 17. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ciągów pieszych lub rowerowych,
- b) zbiorników retencyjnych na terenie **2ZP**,

- c) obiektów małej architektury o wysokości do 5 m,
- d) dojść i dojazdów,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

§ 18. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem: **WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych.

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

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°,
 - c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu uciążliwości akustycznych od lotniska Poznań-Krzesiny;
- 2) uwzględnienia zakazów lub ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą:
 - obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
 - konstrukcji kratowych, masztów, słupów itp. o średnicy do 10 m;

- b) w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną - przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków,
 - c) w oznaczonym na rysunku planu orientacyjnym zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego, w odległości: 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru – przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych, drzew i krzewów,
 - d) w pasie od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego – przy wykonywaniu robót ziemnych nie związanych z budową, remontem, utrzymaniem i modernizacją linii kolejowej;
- 3) realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) klasę techniczną dróg publicznych o symbolu:
 - a) **KDG** – główną,
 - b) **KDL** – lokalną;
 - c) **KDD** – dojazdową;
- 2) połączenie drogi lokalnej **KDL** oraz dróg dojazdowych o symbolu **KDD** z ul. Poznańską (drogą wojewódzką nr 311) wyłącznie na istniejących skrzyżowaniach poza planem;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych publicznych dróg lokalnych oraz dojazdowych, w tym poprzez drogi **KR** oraz dojścia i dojazdy.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 6) zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody,
 - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 8) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4kV, w tym:
 - a) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej:
 - z dachem płaskim,
 - o wysokości nie większej niż 3,5 m,
 - o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej: 0,
 - na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
 - c) biogazowni.

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

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

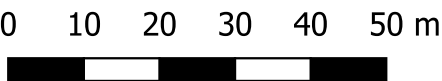
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO W REJONIE ULIC: POZNAŃSKIEJ, KRĘTEJ I MOSTOWEJ

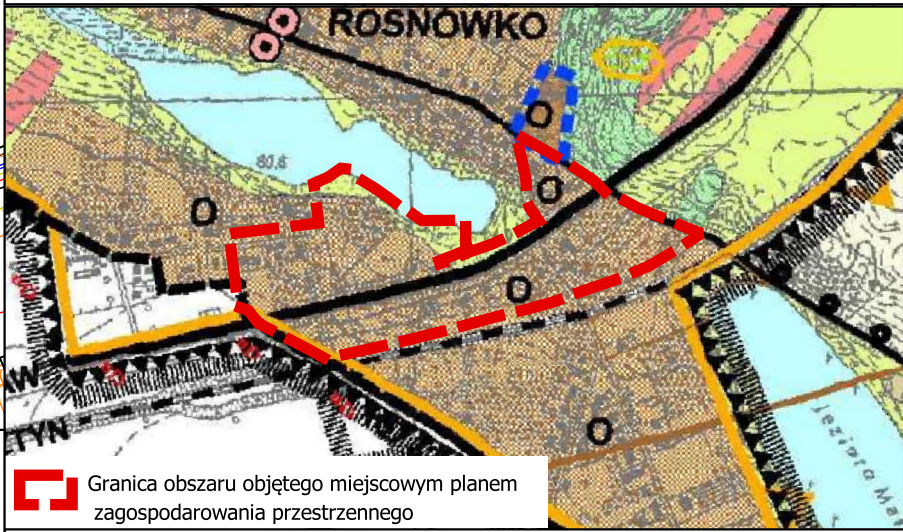
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Komorniki z dnia
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. z dnia



SKALA 1 : 1 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki
skala 1 : 10 000



Legenda

- Granica aministracyjna gminy Komorniki
- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Tereny zabudowy mieszkaniowej

- U Tereny usług
- U-KO Teren usług lub obsługi komunikacji
- KDG Teren drogi głównej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Tereny dróg dojazdowych
- KR Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

- ZP Tereny zieleni urządzonej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Granica Wielkopolskiego Parku Narodowego
- Granica Obszaru Natura 2000 OSO "Ostoja Rogalińska" PLB300017
- Granica Obszaru Natura 2000 SOO "Ostoja Wielkopolska" PLH300010
- Orientacyjny zasięg szczególnych warunków

- Strefa zieleni izolacyjnej
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- Wymiary

Cały obszar planu położony jest w granicach:
- otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE SOŁECTW
- TERENY OSIEDLEŃCZE MIESZANE
- TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- TERENY ZBIORNIKÓW WODNYCH: ISTNIEJĄCYCH/PROJEKTOWANYCH
- TERENY LASÓW
- LNIA KOLEJOWA POZNAŃ - WOLSZTYN
- DROGA KRAJOWA NR 5 O PRZEKROJU JEDNOJEZDNIOWYM I DWUJEZDNIOWYM
- GRANICE WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICA NATURY 2000 SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "OSTOJA WIELKOPOLSKA" (KOD PLH 300010)

Plan opracowano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, udostępnionej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Poznańskiego, licencja nr GKG.GZW.4062.150.2025_3021_P z 28.08.2025, w układzie współrzędnych 2000-PL strefa VI (EPSG:21790)

Załącznik nr 2 do uchwały nr/...../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO W REJONIE ULIC: POZNAŃSKIEJ,
KRĘTEJ I MOSTOWEJ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/.../2026
Rady Gminy Komorniki
z dnia 29 czerwca 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR/...../2026
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 29 czerwca 2026 r..

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 8,7 ha, położony w części wsi Rosnówko przy ul. Poznańskiej, Dworcowej, Krętej, Mostowej, 1 Maja i Jarosławieckiej, stycznie do granicy gminy z Gminą Stęszew, w granicach określonych na rysunku planu.

W planie ustala się przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług, usług lub obsługi komunikacji, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, drogi publiczne, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszej.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538 t.j.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny osiedleńcze mieszane (O), tereny zieleni krajobrazowej, zbiorników wodnych, drogi główne. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., ze zmianami: uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023r.

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

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 i 2 pkt. 1, 1a i 2 ustawy, zasady kształtowania polityki przestrzennej w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, oraz przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi Rosnówko oraz zabezpiecza zielenią krajobrazową wokół jeziora Rosnowskiego.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Uchwała Nr XXII/199/2012 z dnia 15 maja 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomęckiego – etap I. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług, zieleni urządzonej oraz układ komunikacyjny.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu zmiany przebiegu wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy. Ponadto wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia wniosków mieszkańców dotyczących zmiany funkcji poszczególnych terenów. Zagospodarowanie przestrzeni podlega bowiem ciągłym zmianom i to miejscowe plany powinny wskazywać kierunki i sposób przeprowadzenia tych zmian.

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

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

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów usług lub obsługi komunikacji oraz dróg publicznych zgodnie z zapisami uchwały.

W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podjęto ustaleń w związku z ich niewystępowaniem w granicach planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów układu drogowego, projektowanej zabudowy oraz zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wprowadzono w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 3 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9 ww. ustawy). Na cele publiczne

przeznaczono grunty Gminy Komorniki, Skarbu Państwa, Powiatu Poznańskiego i w niezbędnym zakresie - grunty prywatne.

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

Potrzebę w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt. 11 ww. ustawy) zapewniono poprzez możliwość składania wniosków do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

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

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu zabudową mieszkaniową i usługową, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 ww. ustawy). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny – kolej i linie autobusowe. W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowana jest stacja kolejowa „Trzebaw-Rosnówko” na linii kolejowej nr 357 Powodowo – Luboń k. Poznania, w sąsiedztwie której istnieje zintegrowany węzeł przesiadkowy oraz parking buforowy. Linia autobusowa nr 707, prowadzona jest w ulicy Poznańskiej, a w obszarze planu zlokalizowane są przystanki Rosnówko/Dworcowa i Rosnówko Stacja. W stycznej do granic opracowania planu ul. 1 Maja poprowadzono linię autobusową nr 250, z przystankiem Rosnówko Stawnego. Obszar planu i bezpośrednie sąsiedztwo charakteryzują się w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, zatem lokalizacja nowych budynków będzie odbywać się poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Taka sytuacja, tj. lokalizacja nowych budynków w otoczeniu istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art.1 ust.4 pkt. 3 ww. ustawy). Dla ułatwienia ruchu pieszych i rowerzystów na

odcinku ul. Poznańskiej w planie zlokalizowano jedno przejście nadziemne i jedno przejście podziemne.

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

Sporządzenie planu nie wynika z wniosków z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Nr LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r., w której Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rosnówko i części wsi Chomęcice w rejonie Jeziora Chomęcickiego – etap I (uchwała Rady Gminy Komorniki Uchwała Nr XXII/199/2012 z dnia 15 maja 2012 r.) został uznany za aktualny.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Rozwiązania planu nie generują kosztów związanych z wykupem nieruchomości na cele publiczne lub wprowadzeniem nowych inwestycji gminnych względem ustaleń obowiązującego planu. Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę drogową i techniczną, natomiast nie wszystkie elementy (utwardzenie jezdni, budowa chodników, sieć kanalizacyjna) zostały w pełni zrealizowane. Na obszarze planu będą występować koszty związane realizację brakujących elementów i utrzymaniem infrastruktury drogowej i technicznej. Zmiany wynikające z rozszerzenia ustalonych linii zabudowy pozwolą na wydzielenie nowych działek budowlanych i realizację nowej zabudowy, która będzie generować zwiększenie dochodów gminy z podatków od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej.

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

Rada Gminy Komorniki w dniu 26 października 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXXIX/683/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 21 lutego 2024 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 19 stycznia 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 19 stycznia 2024 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) w dniu 28.08.2024 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 23.09.2024 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8) w dniu 06.09.2024 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

9) w dniu 18.09.2024 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

10) w dniach od 28.08.2024 r. do 02.12.2024 r. uzgadniał projekt planu, stosowanie do zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

11) ogłosił o konsultacjach społecznych projektu planu w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej” w dniu 14 kwietnia 2025 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie na stronie internetowej;

12) w dniach od 14 kwietnia 2025 r. do 12 maja 2025 r. przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w formie:

a) zbierania uwag,

b) spotkania otwartego w dniu 23 kwietnia 2025 r. o godz. 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość,

c) dyżuru telefonicznego projektanta w dniach 24 kwietnia 2025 r. i 29 kwietnia 2025 r. w godz. 15:30-17:30;

13)zebrał uwagi do projektu planu, przy czym wpłynęło łącznie 9 uwag, z czego 6 uwag w wyznaczonym terminie;

14)rozpatrzył uwagi zgłoszone podczas konsultacji społecznych i wprowadził zmiany do projektu planu;

15)w dniach od 7 listopada 2025 r. do 21 listopada 2025 r. ponownie uzgadniał projekt planu z zarządcami dróg, z uwagi na zmiany przebiegu linii rozgraniczających;

16)przedstawił Radzie Gminy Komorniki projekt planu do uchwalenia. Na sesji w dniu 5 marca 2026 r. Rada Gminy stwierdziła konieczność dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej oraz podjęła stosowną uchwałę w tej sprawie;

17)w dniu 24.04.2026 r. ponownie uzgodnił projekt planu z Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, w wyniku zmian wprowadzonych na skutek uchwały Rady Gminy;

W trakcie trwania procedury planistycznej, w wyniku przeprowadzonego postępowania rozgraniczenia nieruchomości nr 166 obr. Rosnówko, nastąpiła aktualizacja danych ewidencyjnych. Wobec tego w zasięgu opracowywanego planu miejscowego przebieg linii rozgraniczających został skorygowany i dopasowany do zaktualizowanych granic ewidencyjnych działek.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.