

Projekt

z dnia 5 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIX/..../2025
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), 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) oraz 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 3 do uchwały;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 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) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem: **1KDD, 2KDD**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**;
- 8) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem **KPP**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 10) 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) dojazdów i dojazdów,
- g) obiektów małej architektury;

3) w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa zieleni izolacyjnej na terenie **4MN**:

- a) lokalizację nasadzeń zieleni izolacyjnej,
- b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych i utwardzeń;

4) 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;
- 5) 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;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) zakaz lokalizacji wiat i miejsc parkingowych w obszarach wykazywanych jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- 12) 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) dojeżdż 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, 4MN-U, 5MN-U**:
- a) lokalizację nasadzeń zieleni izolacyjnej,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych i utwardzeń, z wyłączeniem dojeżdża 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, dojazdów, 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) dojazdów 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. 12 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, dojść 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 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.,

- 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) **KDD** – dojazdową;
- 2) połączenie 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 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, sztyldów 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.

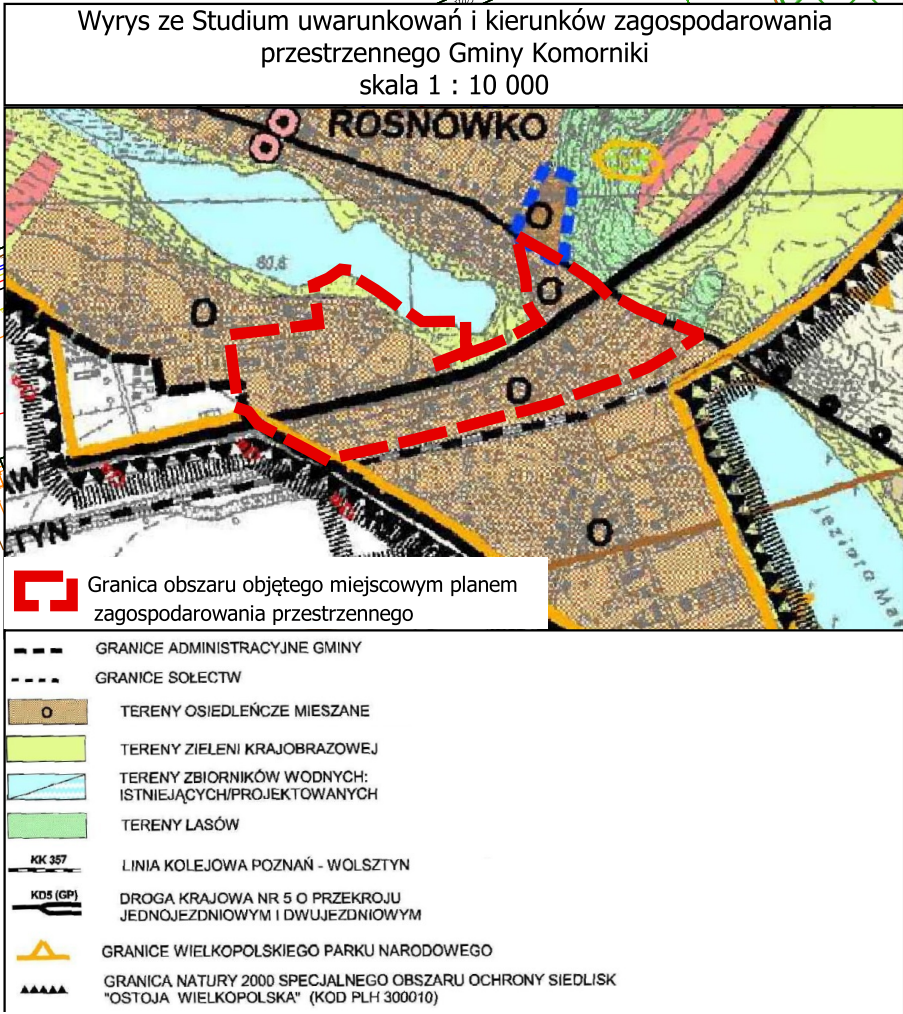
§ 24. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 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



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

- 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

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 XXIX/..../2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulic: Poznańskiej, Krętej i Mostowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Komorniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniach od 14 kwietnia 2025 r. do 12 maja 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ulic: Poznańskiej, Krętej i Mostowej. W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery pisma, zawierające uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Komorniki.

Wobec powyższego Rada Gminy Komorniki rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Komorniki		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	23.04.25		Rosnówko Walerianowo dz. nr 319/2		X		X	Wnoszę o przesunięcie linii zabudowy na działce 319/2 (ul. Poznańska 25), według zabudowy sąsiada. Chcę aby mój dom powstał równo z domem już istniejącym na działce obok. Według planowanej linii zabudowy każdy obiekt wybudowany w obrębie ul. Poznańskiej będzie według innej linii zabudowy co generuje pewnego rodzaju „bałagan”. Dlatego wnoszę o wyprostowanie tej linii

								zabudowy względem sąsiedztwa. Dołączono załącznik graficzny. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej, która względem ustaleń obowiązującego planu została przybliżona o ok. 3-5 m do krawędzi jezdni – co zwiększa możliwości zagospodarowania działki nr 319/2.
2	23.04.25		Rosnówko Walerianowo dz. nr 168/2					Pismo niniejsze dotyczy działki 168/2 w Rosnówku, która wkrótce zostanie podzielona na dwie działki o pow. około 850m ² każda. Podział jest niezbędny, ponieważ Uchwała Rady Gminy Komorniki nie dopuszcza dwóch budynków mieszkalnych na pojedynczej działce. W związku z powyższym, nowa wydzielona w dopuszczalny uchwałą sposób działka, będzie miała (w przybliżeniu) wymiary 25 x 34m, Przy czym z tej powierzchni, nowy MPZP przewiduje ograniczenia w postaci -6m na krótszym boku działki, (z powodu zakwalifikowania końcowego odcinka ul. Krętej jako drogi gminnej w obszarze zabudowanym), a także -17m z dłuższego boku działki, z powodu przekroczonych norm hałasu. To z kolei powoduje, że rzeczywista powierzchnia zabudowy, dopuszczalna proponowanym MPZP oraz ograniczeniami na pozostałych dwóch bokach (-4m) skutkuje tym, że faktyczna nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego, uwzględniająca ograniczenia prawa budowlanego a także proponowany MPZP, ograniczona będzie po podziale do

					1.X	1.X	prostokąta o wymiarach 15 x 13m, co stanowić będzie mniej niż 23% powierzchni działki, po podziale który nastąpi w ciągu najbliższych dni. Tymczasem Uchwała Rady Gminy Komorniki dopuszcza przeznaczenie do 30% powierzchni działki na budynki mieszkaniowe, o ile znajdują się one na terenie zabudowy mieszkaniowej. Działka 168/2 znajduje się na takim terenie. W związku z powyższym prosimy o:
					2.X	2.X	1. Przyznanie, że proponowany w obecnym kształcie przebieg linii zabudowy (na działce 168/2) stanowi istotne utrudnienie działań dla właściciela działki, jak i inwestora. Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczone w projekcie linie zabudowy uwzględniają szczególne uwarunkowania działki w tym styk z drogami z 3 stron oraz oddziaływanie akustyczne drogi wojewódzkiej nr 311. 2. Zmianę przebiegu linii zabudowy tak, aby uwzględnić to, że bierzemy na siebie pełną odpowiedzialność za wzniesienie budynku mieszkalnego w obszarze w którym normy hałasu są przekroczone I nie będziemy z tego tytułu wnosić roszczeń w stronę Urzędu Gminy ani przed, ani po inwestycji. Istnieją technologie budowlane skutecznie zmniejszające znacząco więcej uciążliwość hałasu, o czym pisało nawet Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji we wniosku z dn. 15.04.2024. Stosowne zabezpieczenia akustyczne takie jak ekrany akustyczne, okna trójszybowe,

					3.X	3.X	itp. zostaną zastosowane przez inwestora ze wszelkimi tego konsekwencjami i na jego wyłączną odpowiedzialność. W związku z powyższym prosimy, aby od strony drogi wojewódzkiej nr 311 linia zabudowy pokrywała się z przebiegiem pasa zieleni. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej, która względem ustaleń obowiązującego planu została przybliżona o ok. 17m od krawędzi jezdni (z odległości 50 m do ok. 33 m) – co znacznie zwiększa możliwości zagospodarowania działki nr 168/2. Zastosowanie zabezpieczeń, o których mowa w piśmie CWCR dotyczy wyłącznie hałasu lotniczego w granicach obszaru ograniczonego użytkowania i zachowania komfortu w pomieszczeniach. W odniesieniu do hałasu drogowego brak wyznaczonego obszaru ograniczonego użytkowania, a komfort akustyczny winien być zachowany w środowisku. Zapisy planu nie mogą uwzględniać indywidualnej zgody właściciela na podwyższony poziom hałasu, gdyż nie ma gwarancji, że działka pozostanie własnością tego samego właściciela. 3. W związku z planowanymi instalacjami ograniczającymi poziom hałasu, prosimy również o zmniejszenie l0cio-metrowego pasa zieleni do absolutnego minimum, wymaganego polskim prawem. Uwaga nieuwzględniona. W panie zachowuje się pas zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m.
--	--	--	--	--	-----	-----	---

3	05.05. 25		Rosnówko Walerianowo dz. nr 160 i 161/5	X	X	X	X	Zmiana linii zabudowy z 10m na 5m oraz z 6m na 5 m. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Utrzymuje się nieprzekraczalne linie zabudowy w kształcie zaprojektowanym w projekcie mpzp od drogi wojewódzkiej, a od ul. 1 Maja zmniejsza się odległość linii zabudowy na 5 m.
4	05.05. 25		Rosnówko Walerianowo dz. nr 161/7		X		X	Dla działek 161/7 zmianę linii zabudowy od strony ul. Poznańskiej w taki sposób aby umożliwiała przebudowę istniejącego budynku (zgodnie z załącznikiem graficznym) Dopuszczenie 2 budynków mieszkalnych na jednej działce umożliwi to przyszłości zmianę sposobu użytkowania budynku na mieszkalny Dopuszczenie usług nieuciążliwych Usunięcie zieleni izolacyjnej, jest to zieleń która jest na mojej nieruchomości od 40 lat i nie ma zamiaru jej usuwać ale jeśli nastąpi taka potrzeba oczekuję mieć taką możliwość. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się linię zabudowy od ul. Poznańskiej w odległości 10 m. Możliwość zachowania i przebudowy istniejącego budynku wynika z treści paragrafu w §4 pkt 3 lit. a. Nie dopuszcza zwiększenia liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej, gdyż prowadzi to do podziałów geodezyjnych niezgodnych z ustaleniami planu i nadmiernego zagęszczania zabudowy. Zachowanie zieleni izolacyjnej służy poprawie komfortu akustycznego w środowisku i jest ważne dla ochrony przed hałasem od drogi wojewódzkiej nr

								311.
5	12.05. 25		Tereny 1U i 2KR Rosnówko Walerianowo dz. nr167/3	X	X	X	X	Zmiana funkcji 1U na MN-U, zaniechanie przedłużenia obecnej 110 KDW do planowanej 2KR z uwagi na okalające działkę ulice Krętą i Poznańską. Uwaga częściowo uwzględniona. Przewiduje się zmianę funkcji terenu dla całej działki, będzie to jednak wymagać odsunięcia linii zabudowy w głąb terenu od strony drogi wojewódzkiej o ok. 15 m. W konsekwencji przewiduje się również zmianę rozwiązań komunikacyjnych w planie – całkowitą rezygnację z drogi 2KR, co może skutkować poszerzeniem drogi 3KR, np. do 10 m.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/.../2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 18 grudnia 2025 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 2024 r. poz. 1130ze zm.) 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 4 do uchwały Nr XXIX/.../2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 18 grudnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR XXIX/.../2025
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 18 grudnia 2025 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. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 zieleni 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 Chomęcickiego – etap I. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług, zieleni urządzonej oraz układ komunikacyjny.

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu zmiany 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 realizacją 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.

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.