

UCHWAŁA NR/.../...
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej – ETAP I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz 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), 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), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej – ETAP I, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. i Uchwałą Nr XVIII/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 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej – ETAP I”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany nowego budynku;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość krawędzi wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**;
- 8) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
 - dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, dopuszcza się sytuowanie budynków wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalne,

- dla budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
- b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) zakaz lokalizowania instalacji fotowoltaicznych i automatów paczkowych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
- d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych, wiat przystankowych;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęsł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) ogrodzeń:
 - betonowych, prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - od strony dróg publicznych innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
 - e) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 6 lit. b;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) w odcieniach: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu;
- 6) dopuszczenie sytuowania:
 - a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) szyldów lokalizowanych wyłącznie na ścianach budynków, ponadto:
 - na terenach **1U**, **2U**: dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni do 2 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 5 m²;
 - na pozostałych terenach: o powierzchni do 0,5 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 2,5 m²;
- 7) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w planie, z wyjątkiem działek budowlanych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie.

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

- 1) gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów 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,
- c) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) **MN/U, U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w tym na nieruchomości sąsiednie przy realizacji przedsięwzięć ustalonych planem;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) hurtowni na innych terenach niż tereny **1U, 2U**,
 - b) stolarni, lakierni, ślusarni,
 - c) magazynów jako obiektów niezwiązanych z funkcją usługową lub o powierzchni zabudowy powyżej 300 m²,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - f) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
 - g) usług transportu ciężarowego,
 - h) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw oraz gazu,
 - k) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz materiałów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - l) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - m) krematoriów.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ścisłą archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska nr AZP 54-26/1/31 wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1645/A decyzją z dnia 10.12.1974 r., zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 54-26/130, AZP 54-26/131, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 4) nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**;

- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**;
- 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - 6 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - 4 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

- a) minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - c) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - e) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality,
 - - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:

- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
- b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - 6 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - 4 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
- c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) dla rowerów: minimum 3 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy,
 - b) dla samochodów osobowych:
 - dla lokali mieszkalnych – minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla biur – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,
 - dla usług służby zdrowia – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 2 gabinety w przychodniach zdrowia,
 - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, dla obiektów rzemieślniczych, obiektów działalności gospodarczej – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

- § 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej 1U, 2U ustala się:
- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym:
 - a) handlowych o powierzchni sprzedaży do 1200 m²,
 - b) rzemieślniczych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - e) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) dla budynków usługowych wymienionych w pkt 1:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m dla budynków z dachem płaskim oraz nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
 - 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
 - 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,75,
 - b) minimalna: 0,01;
 - 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) dla rowerów: minimum 3 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy,
 - b) dla samochodów osobowych:
 - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m² użytkowej lokalu,
 - dla biur – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde

- rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych,
- dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,
- dla usług służby zdrowia – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 2 gabinety w przychodniach zdrowia,
- dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, dla obiektów rzemieślniczych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- c) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni magazynowej,
- d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 1 miejsca parkingowego dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
- e) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP**, z zachowaniem § 8 pkt 1 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka **E** ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,80,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 80%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;

- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a – c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) przy zagospodarowywaniu obszaru nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) nakaz zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązek zapewnienia rozwiązań zastępczych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ – droga powiatowa – ul. Jarzębinowa za pośrednictwem terenów dróg wewnętrznych 8KDW i 9KDW,
 - b) z terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL – droga gminna – ul. Czereśniowa,
 - c) z terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW,
 - d) za pośrednictwem terenów i dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie istniejących obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) przystanku,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 20. W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) przystanku,

- e) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
- f) drogowych obiektów inżynierskich,
- g) obiektów małej architektury,
- h) tablic informacyjnych,
- i) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- j) zieleni.

§ 21. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**, ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 22. W zakresie terenów ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) chodników,
 - b) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

§ 23. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, znajdującym się poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów

kuchennych na paliwa stałe;

- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 24. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 3 lit. d i e oraz § 5 pkt 6 lit. b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, MN/U, 1U, 2U** w wysokości 30%;
- 2) terenów **ZP, KDZ, KDL, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 1KX, 2KX, 3KX, E** w wysokości 1%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 29 września 2021 r. uchwały Nr XLIII/376/2021 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej. Powierzchnia obszaru planu liczy ok. 13,1 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu ochronę terenów niezainwestowanych przed niekontrolowaną, intensywną zabudową, mogącą powstawać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako tereny mieszkaniowe o zabudowie ekstensywnej (M) oraz pod drogi. Na terenach mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej „1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczo-garażowych, obiektów usług podstawowych, placów zabaw, skwerów (z zastrzeżeniem przypadków opisanych w pkt 2 i 13); 2) (...);”.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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), oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wnioski od mieszkańców, które zostały częściowo uwzględnione.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy, pod kątem nawiązania do istniejącej zabudowy poza granicami planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany i ponownie skierowano go do uzgodnień z Zarządem Powiatu w Poznaniu oraz Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu. Ze względu na aktualizację lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz dostosowanie zapisów planu

do aktualnego orzecznictwa, ponowiono etap uzgadniania z niektórymi organami. Ponieważ jedno ze stanowisk archeologicznych leży w granicach drogi powiatowej, ponowiono również uzgodnienie z Zarządcą Dróg Powiatowych w Poznaniu.

Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 12 kwietnia 2023 r. do 17 maja 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 8 maja 2023 r., uwagi przyjmowano do 2 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione i częściowo nieuwzględnione.

W wyniku uwzględnienia części uwag projekt planu poddano procedurze ponownego opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany w projekcie planu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 23 października 2023 r. do 22 listopada 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 13 listopada 2023 r., uwagi przyjmowano do 06 grudnia 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. Po terminie przyjmowania uwag wpłynęło jedno pismo, w którym zawarto uwagi. W wyniku uwzględnienia tych uwag w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 25 czerwca 2024 r. do 25 lipca 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 8 lipca 2024 r., uwagi przyjmowano do 09 sierpnia 2024 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

Z uwagi na ważny interes gminy polegający na projektowaniu w sąsiedztwie obszaru planu inwestycji gminnej polegającej na budowie zbiornika retencyjnego, obszar objęty uchwałą Nr XLIII/376/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podzielono na dwa etapy. Do Etapu II wydzielono teren leżący w bezpośrednim sąsiedztwie rowu, pomiędzy obszarem projektowanego zbiornika, a drogą powiatową - ul. Jarzębinową w Rosnowie, dla którego dalsze prace planistyczne zostaną podjęte po zakończeniu prac dla projektowanego zbiornika retencyjnego. Ponadto, w granicach Etapu I zmieniono klasę drogi z publicznej na wewnętrzną.

Po zmianie projektu planu, dla Etapu I podjęto procedurę uzgodnienia z zarządcami dróg. Następnie wszczęto procedurę wyłożenia do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie uwagi.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą

do zadań własnych gminy. Teren jest już częściowo uzbrojony, dlatego koniecznym jest przedłużenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowa i urządzenie dróg.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Wykluczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosku i opinii Powiatowego Konserwatora Zabytków. Z uwagi na brak terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się w tym zakresie ustaleń. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1081). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę docelowo z sieci wodociągowej. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż terenów dróg i na terenach ciągów pieszo-rowerowych.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapach wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jej wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LVIII/575/2018 z dnia 11 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Komorniki. Ze względu na to, że dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalenie przedmiotowego planu nie ma wpływu na wynik

oceny z 2018 r. Jednocześnie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy, gdyż opracowanie planu ma na celu ochronę terenów niezainwestowanych przed niekontrolowaną, intensywną zabudową, mogącą powstawać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar objęty ETAPEM I nie obejmuje gruntów chronionych kl. I-III oraz gruntów leśnych, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej – ETAP I, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.