



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 kwietnia 2017 r.

Poz. 3371

UCHWAŁA NR XXXIII/335/2017 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Słonecznej i Spokojnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.²⁾) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Słonecznej i Spokojnej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Słonecznej i Spokojnej”;
- 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

¹⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948.

²⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

- 4) elementach infrastruktury drogowej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60 % długości elewacji;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 10) segmencie – należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej lub grupowej, w tym szeregowej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej.
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U;
- 3) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne,
- b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat garażowych lub ogrodowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym przy ich lokalizacji, obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) dopuszcza się:

- a) dla działek narożnych, lokalizację budynków wzdłuż jednej obowiązującej linii zabudowy; przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) w odniesieniu do budynków istniejących :

- zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę w tym budynków w zabudowie bliźniaczej, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,

- dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy linię zabudowy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
- c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
- d) kontynuację istniejącej geometrii dachu przy nadbudowie budynków mieszkalnych, przy czym możliwość nadbudowy dotyczy wyłącznie nadbudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
- e) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- f) lokalizację tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 4) zakaz makroniwelacji terenu, zmieniających stosunki wodne z naruszeniem interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN i 7MN;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na terenie 5MN, gdzie dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 6 segmentów w jednym ciągu, bez przerwy w zabudowie;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z wyjątkiem działki 827/1;
- 4) w przypadku lokalizacji lokalu użytkowego dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji: budynków garażowo-gospodarczych i wiat, z uwzględnieniem:
 - a) maksymalna powierzchnia wszystkich budynków garażowo-gospodarczych na działce budowlanej – 60 m²,

- b) maksymalna powierzchnia wiat na działce budowlanej – 40m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
- a) dojść i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 8) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 3 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu z wyjątkiem działek nr 827/3 i 827/5, gdzie dopuszcza się wysokość nie większą niż 4,5 od poziomu terenu do okapu i 5,5 m do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu;
 - c) wiaty – nie wyższa niż 4,0 m,
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych:
- a) budynki jednokondygnacyjne, w tym wiaty: 18° - 45°, z wyjątkiem budynków zlokalizowanych na działkach nr 827/3 i 827/5, gdzie dopuszcza się: 5° - 45°,
 - b) budynki pozostałe: 35° - 45°;
- 10) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 11) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem terenu 5MN, gdzie ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej w wysokości 35%;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem terenu 5MN, gdzie ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej w wysokości 25%;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym od 0,1 do 0,75,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym od 0,1 do 1,05;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym - nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – nie mniejszą niż 300m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
- 16) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt. 12.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;
- 3) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;

- 5) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 6) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na budynki mieszkalno-usługowe lub usługowe; w przypadku lokalizacji obiektów handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży – 300m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji: budynków garażowo-gospodarczych, wiat, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) maksymalną powierzchnię obiektów budowlanych:
 - a) wszystkich budynków garażowo-gospodarczych na działce budowlanej – 60 m²,
 - b) wiat – 50m²;
- 9) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 10) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinne, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego, wiat – nie więcej niż 4,5 od poziomu terenu do okapu;
- 11) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: 18° - 45°,
 - b) budynki pozostałe: 35° - 45°,
- 12) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 13) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 25% działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 35% działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej;
- 14) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 15) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt.14;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,9;
- 17) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 600 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 18) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 19) zakazuje się lokalizacji:
 - a) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - b) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
 - c) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - d) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
- 20) zakazuje się zbierania odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 10. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią w postaci nasadzeń drzew i krzewów, w tym zimozielonych;

- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z ulicy Zakładowej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D, ustala się:

- 1) klasę dojazdową;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo jezdni;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2, elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje 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.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ograniczenie wysokości obiektów do 162 m nad poziomem morza, ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań Krzesiny;
- 3) ograniczenie wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym: napowietrznych linii, masztów, wież anten, itp. do 152 m nad poziomem morza, ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Poznań Krzesiny;
- 4) w przypadku obiektów o wysokości co najmniej 50 m, przed wydaniem pozwolenia na budowę nakaz ich uzgodnienia z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym m.in. jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) ścieki bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) stosowanie w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe, spalane w urządzeniach niskoemisyjnych oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. Ustala się 1% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

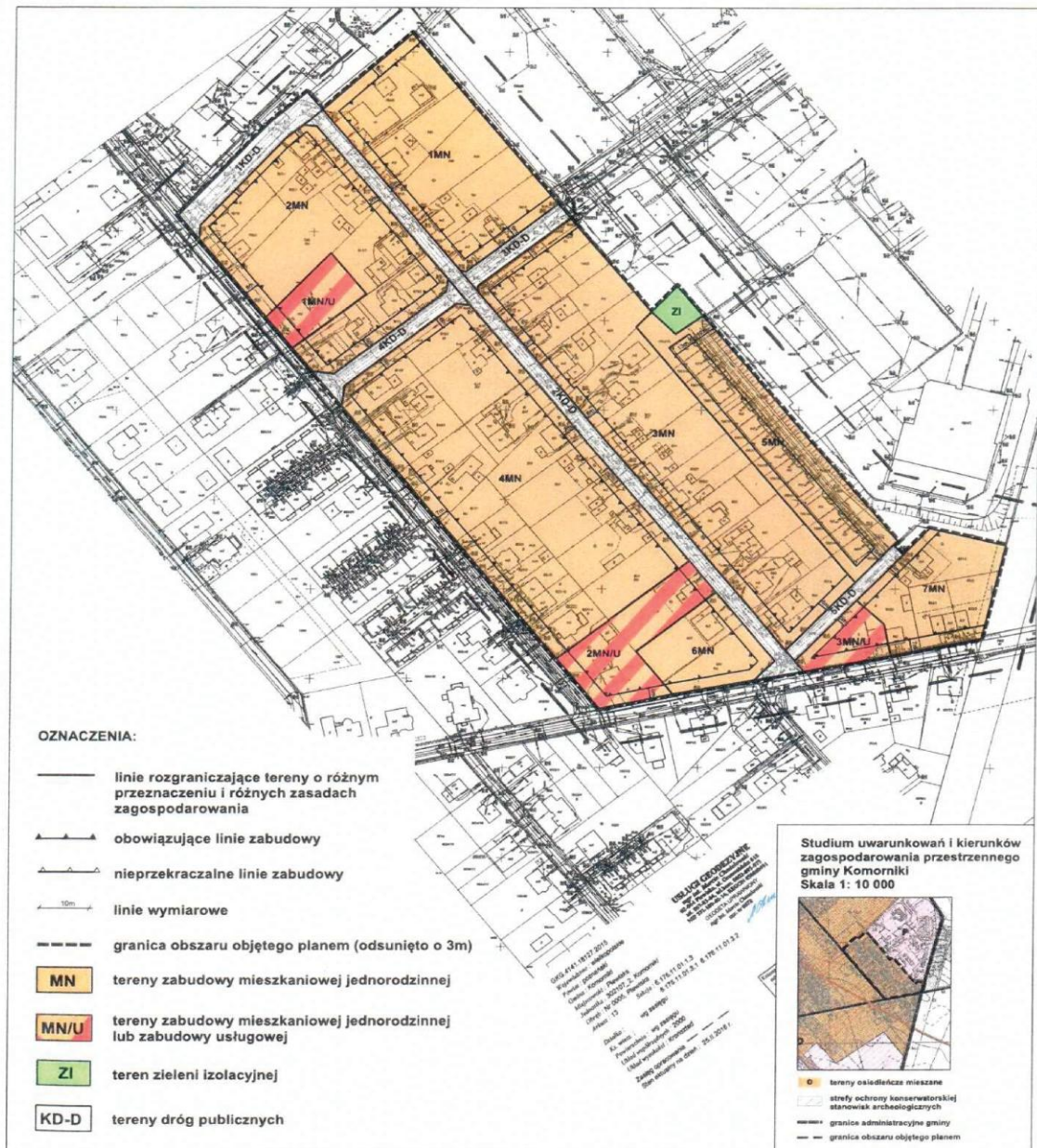
Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) Marian Adamski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr. XXXIII/335/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 30 marca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Słonecznej i Spokojnej

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXIII/335/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 marca 2017 roku

SKALA 1: 1 000 



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Komorniki
M. A. G. mski
mgr Marjan A. G. mski

ZALĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr. XXXIII/335/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
2.	28.02.2017 (data stempla pocztowego)	osoba fizyczna	Jestem właścicielem nieruchomości (dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej) zlokalizowanej przy ulicy Południowej 103 w Plewiskach. W chwili obecnej dla ulicy Południowej w Plewiskach od ulicy Zakładowej do ulicy Fabianowskiej (dalej okolica) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXVI/250/98r. (dalej mpzp), zgodnie z którym tereny w okolicy oznaczone są jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U). Aktualny mpzp zabrania lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni	tereny MN oraz tereny MNU	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		X			Dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 60m ² oraz wiat o maksymalnej powierzchni 40m ² wpisuje się w rzeczywiste potrzeby mieszkańców terenów podmiejskich, o stosunkowo słabym dostępie do komunikacji publicznej. Biorąc pod uwagę, że dom jednorodzinny może być zamieszkiwany przez 2 rodziny oraz częsty fakt posiadania przez rodzinę kilku samochodów, projekt planu dopuszcza powierzchnię garażową, umożliwiającą parkowanie większej liczby pojazdów. Najczęstszy typ garażu dwustanowiskowego ma powierzchnię około 50m ² , zatem przyjęcie mniejszej powierzchni znacznie ograniczałoby możliwość

		<p>zabudowy większej niż 40m². Maksymalna wysokość ścian budynków garażo-gospodarczych nie może przekroczyć 3,0m od poziomu terenu do okapu dachu (§ 11 pkt 9 i 10 aktualnego mpzp).</p> <p>Zgodnie z założeniami projektu nowego mpzp, na terenach oznaczonych między innymi 4MN ustala się dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat z zastrzeżeniem, że maksymalna powierzchnia wszystkich budynków gospodarczo-garażowych nie przekroczy 60m² a maksymalna powierzchnia wiat na działce budowlanej – 40 m² (§8 pkt 6 projektu nowego mpzp).</p> <p>Projekt mpzp przewiduje ponadto: maksymalną wysokość dla budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 3 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu z wyjątkiem działek nr 827/3 i 827/5, gdzie dopuszcza się wysokość nie większą niż 4,5 od poziomu terenu do okapu i 5,5 m do kalenicy dachu (§8 pkt 8 lit. b projektu nowego mpzp);</p> <p>dachy o kącie nachylenia połaci dachowych: budynki jednokondygnacyjne, w tym wiaty: 18° - 45°, z wyjątkiem budynków zlokalizowanych na działkach nr 827/3 i 827/5, gdzie dopuszcza się: 5° - 45°.</p> <p>W/w okolica została już praktycznie zabudowana wyłącznie domami jednorodzinnymi, bez budynków gospodarczych większych niż 40m² i wyższych niż 3,0 m od poziomu terenu do poziomu dachu.</p> <p>W mojej ocenie wszelkie zmiany mpzp powinny zmierzać do rozgęszczenia zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie jej zagęszczenia</p>							<p>lokalizacji tego typu obiektów.</p> <p>Co więcej, budynki gospodarczo-garażowe oraz wiaty mogą powstawać wyłącznie w granicach określonego procentu zabudowy dla działki budowlanej, który dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wynosi 25%, a na terenach MN/U gdzie wystąpiłyby budynki usługowe i budynki mieszkalno-usługowe – maksymalnie 35%.</p> <p>Ponadto, również obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1998 roku, zmieniony uchwałą Nr XLIX/294/2006 z dnia 22 maja 2006 roku, (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 147, poz. 3550) dopuszcza powierzchnię budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 60m².</p> <p>Podwyższenie wysokości budynku gospodarczo-garażowego na działkach 827/3 i 827/5 związane jest z wnioskiem właścicielki nieruchomości. Składający uwagę nie jest bezpośrednim sąsiadem wyżej wymienionych działek zatem podwyższenie wysokości garażu z 3 do 4,5 metra od poziomu terenu do okapu w żaden sposób nie będzie oddziaływać na jego nieruchomość. Wysokość budynków gospodarczo-garażowych ustalana w granicach 4,5 – 5,5 metrów jest standardem w większości planów miejscowych, uchwalanych na terenach mieszkaniowych.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej to budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>względnie zmiany jej charakteru z mieszkaniowej na działalność gospodarczą. Charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinien być wzmocniany a nie osłabiany.</p> <p>Z tego względu nie znajduje moim zdaniem uzasadnienia dopuszczenie do dotychczasowej zabudowy większych budynków gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy o połowę większej od dotychczasowej (60m² zamiast 40m²).</p> <p>Duże budynki gospodarczo-garażowe są przydatne na terenach, na których dopuszczona jest aktywizująca działalność gospodarczą, ale na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tak duże budynki spowodują chaos architektoniczny i krajobrazowy: obok domów jednorodzinnych i przestronnych krajobrazów pojawić się mogą duże budynki gospodarczo-garażowe, które w praktyce mogą być i zapewne będą wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej typowej dla terenów aktywizacji gospodarczej, a nie wspierania funkcji typowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Z powyższych względów nie uważam, aby właściwe i uzasadnione było wyjątkowe dopuszczenie na działkach nr 827/3 i 827/5 niemalże dwukrotnie wyższych niż standardowe 3m budynków gospodarczo-garażowych. Zabudowa o wysokości 4,5 m od poziomu terenu do okapu i 5,5 m do kalenicy będzie miała charakter typowy dla terenów o charakterze aktywizacji gospodarczej, i zapewne w taki sposób te budynki będą wykorzystywane.</p> <p>Ponadto, wprowadzenie wyjątków dla</p>							<p>warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i plodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego. Dlatego też, twierdzenia składającego uwagę, że plan zmierza do wprowadzenia działalności gospodarczej są bezpodstawne.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>wybranych nieruchomości sprawi, że również na innych nieruchomościach mogą pojawić się tendencje do zabudowy typowej dla terenów aktywizacji gospodarczej. Skoro na jednej działce dopuszcza się zabudowę adekwatną dla terenów o przeznaczeniu gospodarczym, a nie mieszkaniowym, to dlaczego na innych działkach takiej zabudowy miałoby się zabraniać?</p> <p>Powyższe może doprowadzić do tego, że konsekwentne oznaczenie w/w terenów jako przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, utraci swoje praktyczne znaczenie. Pojawi się zabudowa o charakterze typowym dla terenów aktywizacji gospodarczej, na których de facto, wbrew postanowieniom mpzp i zapewne wbrew intencjom twórców mpzp, prowadzona będzie działalność gospodarcza.</p> <p>W związku z powyższym, wnoszę o pozostanie przy dotychczasowych regulacjach mpzp, zezwalających na lokalizowanie na działce budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 40m², z maksymalną wysokością ścian budynków gospodarczo-garażowych nie przekraczającą 3,0 m od poziomu terenu do okapu dachu (§ 11 pkt 9 i 10 aktualnego mpzp).</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXXIII/335/2017
Rady Gminy Komorniki
z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie
ulic: Południowej, Słonecznej i Spokojnej inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Komorniki określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Południowej, Słonecznej i Spokojnej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie generuje nowych terenów, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej należące do zadań własnych gminy.

§2. Niezależnie od ustaleń miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

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

- 2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Komorniki.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
mgr Marian Adamski