



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 grudnia 2024 r.

Poz. 10867

UCHWAŁA NR XIII/125/2024 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 12 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej

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 i art. 27 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 Plewiska w rejonie ulicy Promykowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, 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., zmienionego uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. oraz 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 2023 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: Promykowej”;
- 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
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo 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 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;

- 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) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, ganków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki i wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku oraz zewnętrznych krawędzi zadaszenia wiat na powierzchnię terenu;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej, porządkowej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m od strony dróg publicznych,
 - c) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m² każdy, w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na działce budowlanej,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych,
 - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - e) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - f) wiat, instalacji fotowoltaicznych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie:
 - a) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - b) stolarni,
 - c) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - d) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - e) myjni samochodowych,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - g) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - h) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - i) usług składowania odpadów,
 - j) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - k) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - l) stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
 - m) krematoriów;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenie U:
 - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

§ 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 ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **KDL** i **KDD** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych z zastrzeżeniem § 5. pkt. 1 i 2,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - e) dojeżdź i dojazdów,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego - nie więcej niż 12 m,
 - b) budynku usługowego - nie więcej niż 8 m, z wyjątkiem budynku administracyjno-biurowego, dla którego ustala się wysokość nie większą niż 12 m,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5 m,
 - d) wiat - nie więcej niż 3 m;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m²;
- 5) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) geometrię głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 7) dachy w kolorze grafitowym;
- 8) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,05;
- 13) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdź, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 11;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdź, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 16) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 15.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem § 5. pkt. 1 i 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że będą one stanowiły funkcję uzupełniającą z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) wiat,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) urzędzeń budowlanych,
 - e) budynków gospodarczo-garażowych, związanych z zabudową mieszkaniową o pow. zabudowy większej niż 60.0 m²,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) kondygnacji podziemnej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) zakaz realizacji na działce w zabudowie grupowej budynków: mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych, z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
 - 5) zakaz realizacji na działce budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej przekraczającej 6 segmentów w jednym ciągu szeregu;
 - 6) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego - nie więcej niż 12 m,
 - b) budynku usługowego - nie więcej niż 8 m, z wyjątkiem budynku administracyjno-biurowego, dla którego ustala się wysokość nie większą niż 12 m,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5 m,
 - 7) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m²;
 - 8) geometrię głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
 - 9) dachy w kolorze grafitowym;
 - 10) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
 - 11) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
 - 12) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 13) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 14) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,05;
 - 15) zakaz wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów na terenach, o których mowa w pkt. 13;
 - 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
 - 17) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
 - 18) minimalną liczbę miejsc postojowych zgodnie z § 15.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) dopuszczenie usytuowania elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;

3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych 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) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 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) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie.

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

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań drogowych, ciągłości powiązań funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c, d, e i f,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług biurowych,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych,
 - e) 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
 - f) 4 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
- 4) zapewnienie minimum 3 miejsc postojowych dla rowerów w przypadku lokalizacji usług;
- 5) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami dostawczymi, zapewnienie na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, miejsc przeładunku i postoju w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe;
- 6) 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, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
 - c) wysokość nie większą niż 4 m,
 - d) dowolną geometrię dachu,
 - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. b, lit. c oraz pkt. 3 lit. a i 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

§ 18. Ustala się 30% 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.

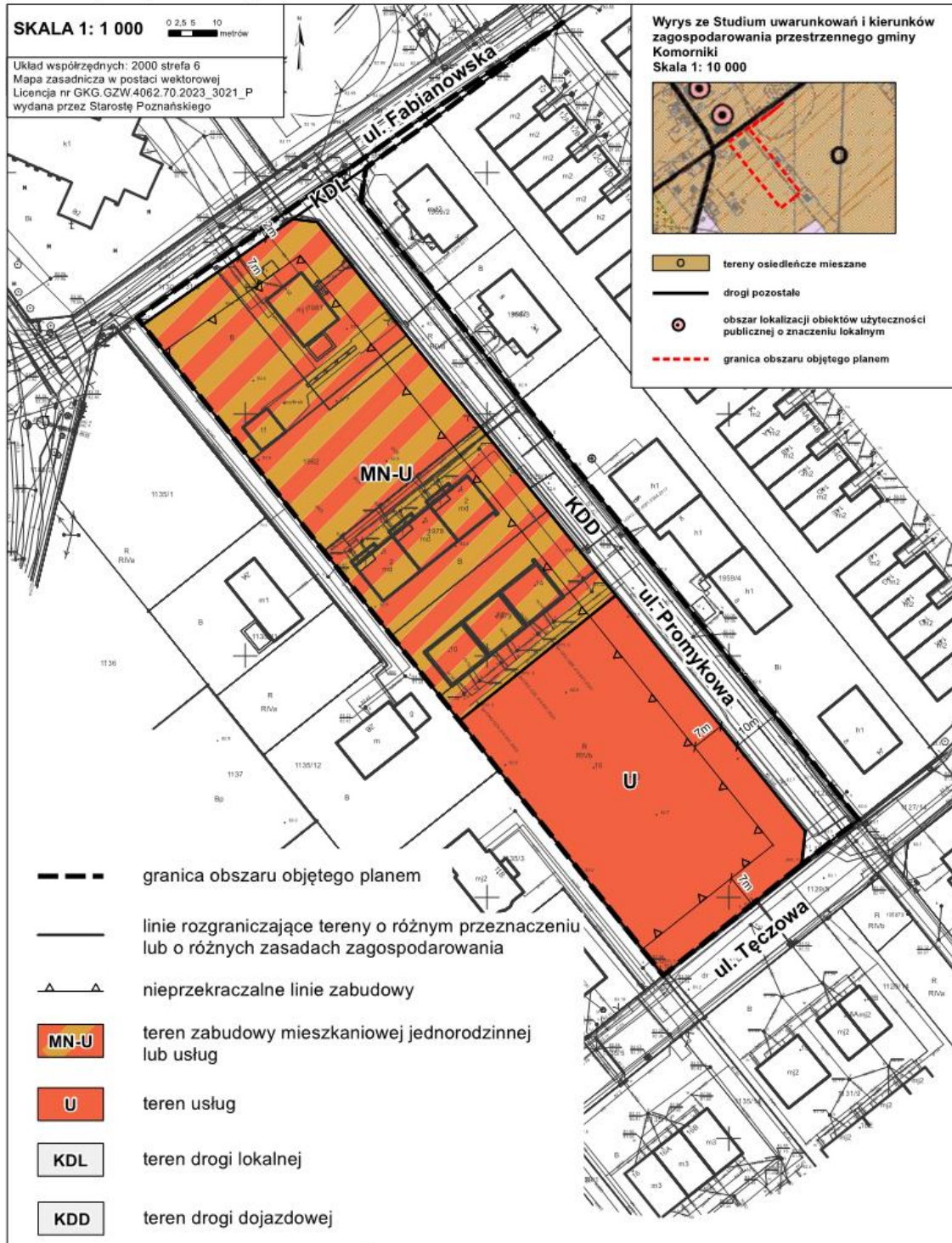
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Komorniki
(-) Marek Kubiak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/125/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 12 grudnia 2024 roku
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2024, poz.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/125/2024
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 12 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 7 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 27 lutego 2024 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 1 uwagę, która została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki.

W wyniku podjęcia przez Radę Gminy Komorniki uchwały nr II/15/2024 z dnia 22 maja 2024 roku w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu ponownie w dniach: od 26 lipca do 27 sierpnia 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 5 sierpnia 2024 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki, po zapoznaniu się z przedstawioną uwagą, złożoną na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odnoszącą się do projektu planu miejscowego, a która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Komorniki, postanawia o jej nieuwzględnieniu.

Szczegółowe rozpatrzenie uwagi przez Radę Gminy Komorniki zawiera poniższa tabela:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozparzenia uwagi przez Wójta Gminy Komorniki		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	10
1.	17.03.2024	osoba fizyczna	Działając jako pełnomocnik właściciela działki nr 1980 znajdującej się w Plewiskach przy ul. Promykowej, na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa (w załączeniu), w związku z procedowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej, wnoszę o przeznaczenie działki 1980 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Działka 1980 jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXXVI/250/98 Rady Gminy Komorniki z 27 kwietnia 1998 r. zmienionym uchwałą Nr XLIX/294/2006 Rady Gminy Komorniki z dnia 22 maja 2006 r. Zgodnie z §15 obowiązującego planu: 3. Na terenach, o których mowa można lokalizować obiekty zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że będą one stanowiły funkcję uzupełniającą z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 4. Ustala się następujące, max wysokości budynków:	działka nr 1980, obręb Plewiska		X		X	Dnia 22 maja 2024 roku Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę nr II/15/2024 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej. Na skutek kierunków zmian, wskazanych w uzasadnieniu do tej uchwały, projekt planu został skorygowany w zakresie zamiany przeznaczenia terenu U na przeznaczenie tożsame z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad jego zagospodarowania, wymienionych w §9, a także usunięto § 15 pkt. 2 lit b) i zastosowano jednolity normatyw parkingowy dla całego terenu objętego planem, zgodny z aktualną polityką przestrzenną gminy. W związku z obowiązaniem nowego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) obecnie stosuje się inne nazewnictwo przeznaczenia terenu, w szczególności w zakresie standardów

			<p>1) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, administracyjno-biurowych: 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.</p> <p>2) usługowych: 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.</p> <p>3) garażowych i gospodarczych: wys. ściany nie może przekroczyć 3,0 m, od poziomu terenu do okapu dachu.</p> <p>Z powyższego wynika, że obszar, na którym znajduje się działka, oznaczony symbolem U/MN, jest obszarem, dla którego zabudowa mieszkaniowa jest możliwa jako funkcja uzupełniająca.</p> <p>W projekcie zmiany planu działka 1980 została oznaczona symbolem „U” - dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych.</p> <p>Nie ulega zatem wątpliwości, że wprowadzenie przeznaczenia działki jako wyłącznie usługowej pogorszy sytuację jej właścicieli, gdyż w przyszłości nie będzie już możliwości przeznaczenia ww. działki pod zabudowę usługowo-mieszkaniową.</p> <p>Wprowadzenie w planie przeznaczenia działki jako wyłącznie usługowej spowoduje negatywne dla właścicieli skutki w postaci niemożności użytkowania nieruchomości w sposób wskazany w aktualnie obowiązującym planie. Należy też podkreślić, że właścicielka działki od lat zabiegała o przeznaczenie ww. działki pod zabudowę mieszkaniową, co nawiązywałoby do znajdującej się w okolicy zabudowy, jednak nie zostało to uwzględnione przez Gminę. Nadto w projekcie planu przewiduje się wprowadzenie daleko idących ograniczeń w zakresie rodzaju usług, jakie mogą być prowadzone na wskazanej działce.</p> <p>Właścicielka wnosi zatem o co najmniej utrzymanie obecnego</p>					<p>stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych, zgodnie z którym określenie nazw klas przeznaczeń uzupełniających dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego. Zgodnie z brzmieniem tego zapisu, oznaczenie działki nr 1980, obręb Plewiska stanowi literę U - teren usług, a nie jak w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego litery U/MN - teren usługowo-mieszkaniowy.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

			przeznaczenia działki, tj. zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej do zabudowy usługowej, tj. dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, bliźniaczych lub szeregowych.						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XIII/125/2024
Rady Gminy Komorniki
z dnia 12 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej 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. (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Gminy Komorniki określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Promykowej 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 procedowanego 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XIII/125/2024
Rady Gminy Komorniki
z dnia 12 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne