

UCHWAŁA NR/.../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Plewiska w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Zimowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073¹), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875²) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Zimowej, 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.

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

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Zimowej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§ 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-usługowego – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są pochyłone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są pochyłone pod kątem od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych oraz pod kątem od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232.

- zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty oraz zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
 - 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
 - 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni o wysokości nie mniejszej niż 2,0 m, formowane w pasy o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
 - 12) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu, wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonego linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem: **U/MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem: **KDG**.

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

- 1) dla linii zabudowy:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak: gzymsy, okapy dachów, schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze, ryzality, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m, a dźwigi zewnętrzne na głębokość nie większą niż 2,0 m,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków i budowli z zachowaniem ich funkcji, parametrów i wskaźników, przy czym:
 - z zastrzeżeniem tiretu drugiego, dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie parametrów i wskaźników ustalonych niniejszym planem,
 - dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty w głębi działki, bez prawa przekraczania wyznaczonej linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się lokalizację wiaty przystankowej przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków jednokondygnacyjnych gospodarczo-garażowych i usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
- 3) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki;

- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych budynków i wiat oraz wykonanych z przeseł prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 5) zakazuje się stosowania elewacji w kolorach odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego.

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

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów zabudowanych;
- 2) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, ponadto w przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego ustala się nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących magazynów,
 - b) usług sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych,
 - c) krematoriów oraz składowisk odpadów,
 - d) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - e) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu,
 - f) punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz stacji demontażu pojazdów,
 - g) stolarni, lakierni, hurtowni,
 - h) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - i) składowisk odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - j) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - k) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w tym 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;
- 7) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie

zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonym symbolem U/MN, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) dopuszczenie budynków zamieszkania zbiorowego, takich jak: hotele, motele i pensjonaty,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na każdej działce budowlanej;
- 5) dla budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych:
 - a) wysokość: nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 12,0 m do kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - b) dach:
 - stromy, symetryczny,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub blachą niebarwioną albo barwioną w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu,
 - c) poziom parteru nowego budynku: podpiwniczony nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu,
 - d) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy, do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - c) dach:
 - stromy, symetryczny, pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub blachą niebarwioną albo barwioną w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu,
 - dopuszcza się dachy płaskie, pokrycie dowolne;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej, w tym wyznaczona w ramach strefy zieleni izolacyjnej, pokazanej na rysunku planu;
- 10) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - dla lokalu mieszkalnego – minimum 2 miejsca postojowe,
 - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte

- 30,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- dla obiektów handlowych i usługowych – minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- dla obiektów gastronomicznych – 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
- dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz jedno miejsce dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
- 1 miejsce przeładunku i postoju dla samochodu ciężarowego,
- sumarycznej ilości miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- b) lokalizacja miejsc postojowych na powierzchni terenu, w budynkach lub w wiatach,
- c) dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsca wyznaczone w granicach terenu MN/U,
- d) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów na terenach biologicznie czynnych,
- e) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 600 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) miejsc postojowych, w tym dla terenu U/MN,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalno-usługowego albo mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty na każdej działce budowlanej;
- 4) dla budynków mieszkalno-usługowych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość:
 - budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków mieszkalno-usługowych: nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 12,0 m do kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - b) dach:
 - stromy, symetryczny,
 - pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub blachą niebarwioną albo barwioną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
 - c) poziom parteru nowego budynku:

- niepodpiwniczonego nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
- podpiwniczonego nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
- d) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - a) wysokość: nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy, do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dach:
 - stromy, symetryczny, pokrycie: dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub blachą niebarwioną albo barwioną w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu,
 - dopuszcza się dachy płaskie, pokrycie dowolne,
 - c) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 35% powierzchni działki;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - dla lokalu mieszkalnego – minimum 2 miejsca postojowe,
 - dla obiektów handlowych i usługowych – minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla obiektów gastronomicznych – 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz jedno miejsce dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - sumarycznej ilości miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizacja miejsc postojowych na powierzchni terenu, w budynkach lub w wiatach,
 - c) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach biologicznie czynnych,
 - d) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) z zastrzeżeniem lit. c, minimalna wielkość działki budowlanej: 600 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek:
 - dla terenu U/MN – 600 m²,
 - dla terenu MN/U – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla terenu U/MN – 16 m,
 - dla terenu MN/U – 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 2°,
 - d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na cele: lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

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

- 1) ograniczenie wysokości zabudowy do 190,0 m p.p.m., a dla obiektów trudno dostroczalnych z powietrza do 180,0 m p.p.m.;
- 2) przy sytuowaniu wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., zachować przepisy odrębne;
- 3) w związku z oddziaływaniem lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, przy realizacji zabudowy ustala się konieczność zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Grunwaldzkiej i ul. Zimowej, leżących poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem: **KDG**, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) ścieżek rowerowych,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 17. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:

- a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 18. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 19. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: ...%.

§ 20. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XXV/221/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ul. Grunwaldzkiej i Fabianowskiej – etap I (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 4031).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2018
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 30 marca 2017 r. uchwały Nr XXXIII/337/2017 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Zimowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni 0,5 ha. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ul. Grunwaldzkiej i Fabianowskiej – etap I, uchwalony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XXV/221/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 4031), zgodnie z którym przeznaczeniem obszaru jest teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Opracowanie nowego miejscowego planu było związane z wnioskiem właścicieli, którzy wnieśli o przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami w celu umożliwienia jego łącznego zagospodarowania. Jednak po wizji w terenie oraz analizie istniejącego i planowanego zagospodarowania przyjęto podział na teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej U/MN i teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U. Różnica polega na tym, iż na terenie U/MN można realizować tylko funkcję usługową, a na terenie MN/U musi ona współistnieć z funkcją mieszkaniową jednorodziną. Ponadto na terenie U/MN nie przewiduje się realizacji budynków jedynie z funkcją mieszkaniową. Ze względu na sąsiedztwo ul. Grunwaldzkiej ustalono możliwość realizacji funkcji usługowej, a funkcji mieszkalnej jedynie jako uzupełnienie, gdyż ma to być teren stanowiący zaplecze usługowe dla okolicznych mieszkańców. Obecne sąsiedztwo terenu planu, ale i istniejące na terenie planu obiekty, tworzą już swego rodzaju centrum usługowe, obsługujące mieszkańców Plewisk. By ewentualne uciążliwości, które generują funkcje usługowe nie były zbyt uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej, zastosowano stopniowanie przeznaczenia funkcje usługowe przy ruchliwej ulicy, a dalej funkcja mieszkaniowa, w niewielkim stopniu uzupełniona funkcją usługową.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren jest już częściowo zabudowany i uzbrojony. Jednakże uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy, ponieważ wydatki te przewidziane zostały wcześniej, w dotychczas obowiązującym planie. W planie wprowadzono nowe przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej, który związany jest z istniejącym w granicach opracowania terenem należącym do powiatu poznańskiego. Zatem powyższa funkcja terenu służy ustaleniu przeznaczenia zgodnego ze stanem istniejącym. Ewentualne koszty związane z urządzeniem i utrzymaniem tego terenu należą do właściciela gruntu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń 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.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji 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 oraz mieszkańców Plewisk. 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.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszaru planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane. Dla terenów osiedleńczych przewidziano sytuowanie: budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, usługowych, budynków infrastruktury społecznej i technicznej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², obiektów rzemieślniczych, drobnych hurtowni i innych nieuciążliwych obiektów działalności gospodarczej.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. 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. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W oparciu o wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków, odstąpiono od formułowania w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ochrona zabytków jest zapewniona w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LIV/476/2014 z dnia 23 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za aktualny, jednak dla stworzenia możliwości rozwoju podjęto prace nad zmianą ww. planu.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu

do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag.

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

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenia 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 etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Zimowej, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.