

Uzasadnienie

Art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje organ gminy do aktualizacji planów miejscowych, w tym do wprowadzania zmian wynikających ze zmian przepisów [m.in. wyrok WSA w W-wie z dnia 10-07-2018r VIISA/WA 2960/17]

Uchwalony w 2000 roku plan zagospodarowania we wsi Rogalin [Huby Rogalińskie], obejmującej 10 działek budowlanych, przez 23 lata nie był aktualizowany do zmieniających się przepisów prawa budowlanego a w szczególności do zmienionej w 2002 roku **definicji kondygnacji**, ujętej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wypaczyło to pierwotny sens planu, zamiary uchwałodawcy oraz w sposób znaczny, bez podstaw prawnych, ograniczyło prawa właścicielskie. **W konsekwencji Starostwo Powiatowe w Poznaniu odmówiło wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z piwnicą i użytkowym poddaszem, pomimo, iż pierwotnie przedmiotowy plan zagospodarowania dopuszczał taką zabudowę. Zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy Wojewoda Poznański pismem z dnia 12-02-2025, rozszerzając ją o zakaz użytkowego poddasza.**

W związku z powyższym wnoszę o zmiany w MPZP przywracające pierwotny zamysł uchwałodawcy oraz dostosowujące tenże plan do obecnych wymogów prawnych oraz zmieniających się potrzeb społeczno-srodowiskowych.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	MPZP dla wsi Rogalin, obejmującej część działek 154/1, 15 4/5 Uchwała XXIX/243/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29-06-2000	154/20	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	<p>Wnioskuje o następujące zapisy w miejscowym planie:</p> <p>Dopuszcza się budowę:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej; b) nie więcej niż jednego wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego na działce budowlanej; dodatkowo dopuszcza się garaż w bryle budynku mieszkalnego; c) wiat; d) miejsc postojowych; <p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> e) powierzchnię zabudowy max 30% f) intensywność zabudowy max 0,55% intensywność zabudowy nadziemnej min 0,05%, max 0.50% <p>przy czym przez <u>intensywność zabudowy</u> – należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, oznaczającej sumę powierzchni poziomych rzutów wszystkich kondygnacji, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej [z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów] do powierzchni tej działki</p> <p><u>intensywność zabudowy nadziemnej</u> – należy rozumieć stosunek sumy powierzchni poziomych rzutów nadziemnych kondygnacji budynków mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej [z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii, tarasów] do powierzchni tej działki</p>

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
				<ul style="list-style-type: none"> g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60 % powierzchni działki budowlanej h) wysokość budynku mieszkalnego – nie większą niż 10,5 m i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się kondygnacje podziemne; i) odległości zabudowy od granic działki zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; j) dla projektowanych budynków mieszkalnych, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej ulicę k) poziom posadzki parteru – na wysokości nie większej niż 0,8 m nad poziomem terenu l) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz wiat – nie większą niż 6,0 m do kalenicy i 3,0m do okapu dachu; m) dachy strome o koncie nachylenia 25*-45*, dwu lub wielospadowe i ze ścianami szczytowymi, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów o koncie mniejszym niż 25* nad takimi częściami budynku jak wykusze, lukarny, parterowe części budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami o wysokości do 3,0m, n) zakaz stosowania ogrodzeń z użyciem betonowych przęsł ogrodzeniowych o) liczbę miejsc postojowych na działce budowlanej stosownie do potrzeb, jednak nie mniejszą niż 1; p) w przypadku braku sieci kanalizacji - odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków; q) możliwość korzystania z własnego ujęcia wody pitnej;

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):