



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 września 2015 r.

Poz. 5554

### UCHWAŁA NR XI/107/2015 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 3 września 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie skrzyżowania ul. Poznańskiej i Głuchowskiej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.<sup>1)</sup>), 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 2014 r. poz. 379 ze zm.<sup>2)</sup>) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie skrzyżowania ul. Poznańskiej i Głuchowskiej, 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.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

**§ 2.** Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:500 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie skrzyżowania ul. Poznańskiej i Głuchowskiej”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połąć jest pochylona pod kątem nie większym niż 19°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

---

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443,

<sup>2)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072

- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających terenu, w jakiej można sytuować budynek oraz określa pole zabudowy;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich obiektów wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 uchwały, mierzonych na poziomie posadzki, po ich obrysie zewnętrznym z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów na terenie;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich obiektów wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 uchwały zlokalizowanych na terenie, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem drogowym w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 4. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: **RM**,
  - b) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem: **Z**;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) z elementów blaszanych: budynków gospodarczo – garażowych, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) wolno stojących urządzeń reklamowych, przy czym dopuszcza się urządzenia reklamowe o powierzchni reklamowej nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie wyższej niż do wysokości pierwszej kondygnacji budynku, zlokalizowanych wyłącznie na elewacji budynków,
  - c) szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na ogrodzeniach lub ścianach budynków.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, w tym dla terenów sąsiednich;
- 2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zagospodarowanie odpadów należy realizować zgodnie z przepisami prawa;
- 4) dla terenu zabudowy zagrodowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w trakcie prac budowlanych, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 8. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej: nie wyznacza się.****§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **RM** :**

- 1) ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo – garażowych rolniczych oraz związanych z funkcją mieszkalną,
  - b) wiat rolniczych oraz związanych z funkcją mieszkalną,
  - c) rolniczych obiektów i budynków magazynowych,
  - d) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) silosów lub zbiorników do przechowywania zbóż,
  - b) budynków dla hodowli zwierząt;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) z zastrzeżeniem lit. b, zabudowę należy lokalizować przy zachowaniu wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się wysunięcie przed linii zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m,
  - c) dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat, obiektów i budynków magazynowych ustala się:
    - maksymalna wysokość: 10,0 m i jedna kondygnacja nadziemna,
    - dach: płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - dach pokryty płytami warstwowymi, dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
    - dopuszczenie stosowania elewacji wyłącznie w kolorach białych i pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
  - d) dla budynku mieszkalnego ustala się:
    - maksymalna wysokość: 9,0 m i do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - dach: płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
    - dopuszczenie stosowania tynków na elewacji wyłącznie w kolorach białych i pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 1,0,
  - b) minimalną: 0,01;

- 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni terenu RM;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni terenu RM;
- 8) miejsca postojowe:
  - a) zapewnić w zależności od potrzeb realizowanej inwestycji, przy czym minimalnie 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) wyznaczyć w granicach terenu inwestycji, przy czym dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych poza granicami planu – z wyłączeniem terenu dróg powiatowych, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym miałyby być realizowane miejsca postojowe.

## 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **Z** :

- 1) ustala się realizację zieleni;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz ogrodzeń;
- 3) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni terenu.

3. Realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 10.** Granice i sposoby 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: nie wyznacza się.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowymi: nie wyznacza się.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy lokalizacji usług o zwiększonej ilości zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną: z drogi powiatowej nr 2412P, poprzez działkę nr ewid. 34, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej poza granicami obszaru planu; dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego uchwałą;
- 3) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
  - a) ścieki bytowe: do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
  - b) wody opadowe i roztopowe:
    - odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników bezodpływowych,
    - dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
    - zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna: z istniejących sieci energetycznych; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;

e) gaz: z sieci gazowej;

f) ciepło: przy wykorzystaniu stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;

g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

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

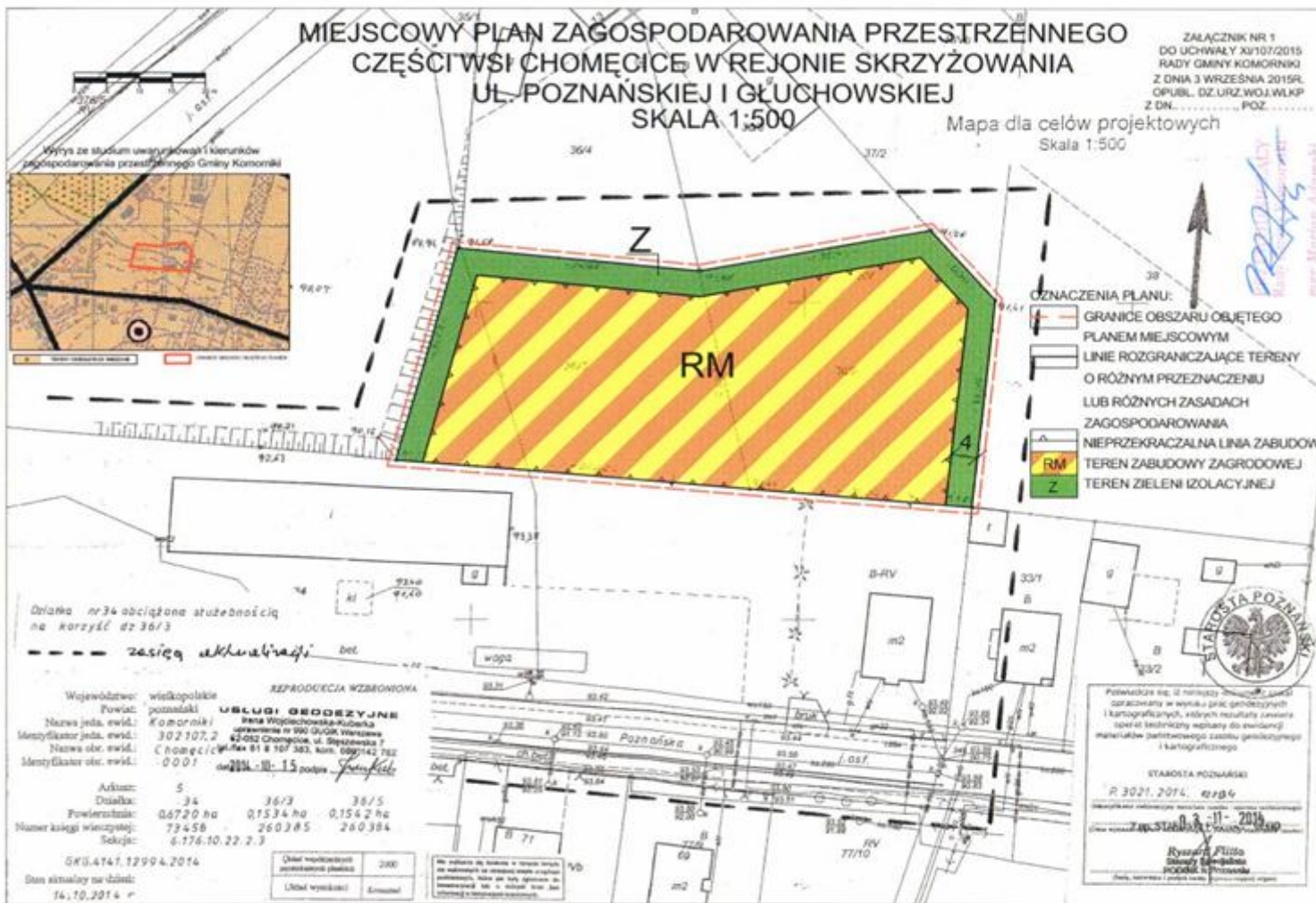
**§ 15.** Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Komorniki  
(-) Marian Adamski

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XI/107/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 3 września 2015r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/107/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 3 września 2015r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI CHOMĘCICE W REJONIE SKRZYŻOWANIA UL. POZNAŃSKIEJ  
I GLUCHOWSKIEJ**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.<sup>1</sup>), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu: w terminie od 3 czerwca do 3 lipca 2015 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 11 czerwca 2015 r., uwagi przyjmowano do 17 lipca 2015 r. W ustawowym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi przyjmowania uwag.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki postanawia odstąpić od podejmowania merytorycznego rozstrzygnięcia.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
mgr Marian Adamski**

---

1. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 19, 443, 774)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/107/2015  
Rady Gminy Komorniki  
z dnia 3 września 2015r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CHOMĘCICE  
W REJONIE SKRZYŻOWANIA UL. POZNAŃSKIEJ I GŁUCHOWSKIEJ,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.<sup>1</sup>), Rada Gminy Komorniki, w oparciu o obowiązujące przepisy, rozstrzyga co następuje:

W ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu brak inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z tym odstępuje się od podejmowanie merytorycznego rozstrzygnięcia.

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
mgr Marian Adamski**

---

1. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 19, 443, 774)