

Uchwała Nr/...../2011
Rady Gminy Komorniki
z dnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
środkowo-wschodniej części wsi Komorniki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowo-wschodniej części wsi Komorniki, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komorniki - uchwała Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.
2. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu”;
 - 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek w skali 1:1000.

§2

W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1MN** do **21MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku i tekście planu symbolami od **1MW/U** do **6MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1U/MN** do **8U/MN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1U** do **7U**;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1P** do **3P**;
- 7) teren cmentarza oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **ZC**;
- 8) tereny lasu oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1ZL** do **2ZL**;
- 9) tereny zieleni otwartej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1ZO** do **8ZO**;
- 10) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1WS** do **3WS**;
- 11) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1ZP** do **7ZP**;
- 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1E** do **4E**;

- 13) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1IT** do **4IT**;
- 14) teren placu publicznego oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **KDP**;
- 15) teren drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **KDGP**;
- 16) teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczona na rysunku i w tekście planu symbolem **KDZ**;
- 17) teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczona na rysunku i w tekście planu symbolem **KDL**;
- 18) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDD** do **23KDD**;
- 19) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDW** do **4KDW**;
- 20) tereny dróg pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDX** do **5KDX**;
- 21) tereny dróg pieszo-rowerowych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami od **1KDXR** do **6KDXR**.

§3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) „usługach” – należy przez to rozumieć usługi bytowe służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in.: usługi kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej; a także biura, gastronomia, hotelarstwo, turystyka, handel (z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych z wyłączeniem terenu 6U i 7U, sprzedaży używanych części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych magazynowanych na otwartym stanowisku, a także targowisk);
- 3) „nieuciążliwej działalności gospodarczej” – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; ścieki są odprowadzane do kanalizacji sanitarnej z możliwością ich wstępnego oczyszczenia na terenie zainwestowania, pobór wody nie przekracza możliwości zasilania z istniejącej sieci wodociągowej, na terenie zainwestowania nie są magazynowane lub używane materiały niebezpieczne;
- 4) „budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linie, w których nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 50% ściany frontowej budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wystających poza obris budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 7) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć inne akty prawne;
- 8) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, a powierzchnia użytkowa stanowi minimum 55% wszystkich budynków na działce;

- 9) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;
- 11) „terenie” – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 12) „zieleni otwartej” - należy przez to rozumieć zielenią nieurządzoną, w tym niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła;
- 13) pierzei – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie placu, oznaczonej na rysunku planu;
- 14) „szyldzie” - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 15) „urządzeniu reklamowym” - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń o przesłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych;
- 3) lokalizowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, których usytuowanie określa rysunek planu, z zastrzeżeniem §4 pkt 4 oraz §16 pkt 7;
- 4) dla istniejących budynków w dniu uchwalenia miejscowego planu, usytuowanych pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg, zakaz rozbudowy polegającej na podwyższeniu ich wysokości i powiększeniu ich powierzchni zabudowy w części położonej w tych obszarach, za wyjątkiem modernizacji, remontu oraz zmiany geometrii dachu bez możliwości realizacji dodatkowej kondygnacji;
- 5) dopuszczenie zachowania wysokości zabudowy i geometrii dachów dla zabudowy istniejącej w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz dróg wewnętrznych innych niż ustalone w §26 pkt 10), o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 7) dopuszczenie budowy miejsc parkingowych w pasie drogowym dróg o szerokości 10 m i więcej, równoległe do jezdni za wyjątkiem dróg KDZ, KDL i KDGP;
- 8) dopuszczenie na terenie zabudowy jednorodzinnej usług przedszkolnych i żłobków.

§5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym dróg;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym dróg, nie dotyczy terenów 1P, 2P, 3P, 6ZO, 7ZO, 3WS;

- 3) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z terenu P z powierzchni o trwałej nawierzchni oraz dróg KDZ, KDL i KDD do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości oraz ich wywozu do oczyszczalni ścieków;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;
- 9) na terenach oznaczonych symbolem MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na terenach oznaczonych symbolem MN/U, U/MN i MW/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, MW/U, U/MN i U w przypadku realizacji usług oświaty, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 11) zagospodarowanie mas ziemnych spełniających standardy jakości gleb i ziemi powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki lub w miejscach wskazanych przez służby gminne.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem obszaru „strefy ochrony stanowisk archeologicznych”, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 2) na pozostałym terenie w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych należy, zgodnie z art. 32, 33 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku, Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm., zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji urządzeń technicznych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż:

- 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami literowymi **MN, MN/U, MW/U**,
- 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami literowymi **P, U i U/MN**,
- c) urządzeń reklamowych na elewacjach budynków na terenach oznaczonych symbolem **P, U i U/MN**, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20 % powierzchni każdej elewacji budynku,
- d) urządzeń reklamowych wolno stojących o powierzchni nie większej niż 10,0 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m, zlokalizowanych wzdłuż ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami literowymi **P, U i U/MN**;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN, MN/U, MW/U, ZC, ZL, ZO, WS, ZP, E, IT, KDP, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, KDXR**;
- 4) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;

§8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** ustala się:

- 1) lokalizację jednorodzinnych budynków mieszkalnych wolno stojących z zastrzeżeniem pkt. 4, lit. d;
- 2) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m² ;
- 4) dla budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:
 - 8,5 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - 10,5 m od poziomu terenu do kalenicy w przypadku dachu spadzistego,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 40°,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki sąsiedniej w przypadku, gdy:
 - na działce sąsiedniej istnieje budynek mieszkalny dobudowany do granicy,
 - szerokość istniejącej działki jest mniejsza niż 16,0 m;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 40°, przy czym dla terenów 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN nakaz dachów spadzistych o kacie nachylenia głównych połączeń dachowych od 30° do 40°,
 - c) maksymalną wysokość:
 - 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy w przypadku dachu spadzistego,
 - 4,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w granicy nieruchomości,
 - f) jako wolnostojący może być lokalizowany w głębi działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% powierzchni działki budowlanej;

- 8) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych niepublicznych o min. szerokości 8,0 m, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi – 5,0 m;
- 9) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy budynek mieszkalny: min. 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo min. 2 stanowisk w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 11) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.7.

§9

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową **1MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi wbudowane w budynku mieszkalnym;
- 3) zakaz lokalizowania hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej, warsztatów naprawczych samochodów i pojazdów oraz blacharskich i wulkanizacyjnych;
- 4) lokalizacja jednorodzinnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wolno stojących z zastrzeżeniem pkt. 7 lit. e;
- 5) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 6) powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 300 m²,
 - b) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:
 - 8,5 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - 10,5 m w przypadku dachu spadzistego,
 - c) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20 ° do 45 °,
 - d) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki sąsiedniej w przypadku, gdy:
 - na działce sąsiedniej istnieje budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy dobudowany do granicy,
 - szerokość istniejącej działki jest mniejsza niż 16,0 m;
- 8) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość:
 - 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy w przypadku dachu spadzistego,
 - 4,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym i mieszkalno-usługowym,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w granicy nieruchomości,
 - f) jako wolnostojący może być lokalizowany w głębi działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 9) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej w tym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 25%;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych niepublicznych o min. szerokości 8,0 m, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi – 5,0 m;
- 12) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
- b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów 3 stanowiska postojowych dla samochodów osobowych,
- c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
- d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
- e) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b – e, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
- f) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. b – e,
- g) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt. 10.

§10

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową **2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację jednorodzinnych budynków mieszkalnych wolno stojących, usługowych i mieszkalno - usługowych;
- 2) zakaz lokalizowania hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej, warsztatów naprawczych samochodów i pojazdów oraz blacharskich i wulkanizacyjnych;
- 3) lokalizacja jednorodzinnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wolno stojących z zastrzeżeniem pkt. 7 lit. d;
- 4) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego i usługowego lub mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 5) powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego:
 - a) wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12,0 m,
 - b) dach spadzisty o nachyleniu od 20 ° do 45 °,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości;
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m²,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 45°,
 - c) maksymalną wysokość:
 - 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy w przypadku dachu spadzistego,
 - 4,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym, usługowym i mieszkalno-usługowym,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w granicy nieruchomości,
 - f) jako wolnostojący może być lokalizowany w głębi działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 8) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej w tym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 25%;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych niepublicznych o szerokości 8,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
- b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów 3 stanowiska postojowych dla samochodów osobowych,
- c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
- d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
- e) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b – e, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
- f) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. b – e,
- g) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.9.

§11

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi wbudowane;
- 3) lokalizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych z usługami;
- 4) zakaz lokalizowania hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizowania usług wyłącznie na parterze z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w pierzei placu publicznego KDP nakaz realizacji usług w parterze budynków oraz dopuszczenie realizacji usług na pozostałych kondygnacjach;
- 7) zakaz realizacji wolno stojącego obiektu usługowego, w tym handlowego;
- 8) zakaz realizacji budynków gospodarczo-garażowych z zastrzeżeniem pkt. 10, lit. c;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 10) dla budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 12,0 m,
 - b) dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 ° do 45 °,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej, w tym garaży o parametrach spełniających wymogi przepisów odrębnych,
 - d) zakaz lokalizacji wjazdów do garaży podziemnych z terenu placu publicznego KDP,
 - e) dopuszczenie miejscowych wysunięć części ściany budynku:
 - na głębokość nie większą niż 1,2 m, jako ryzality, balkony, wykusze, itp., elementy zlokalizowane powyżej parteru i jako ryzality, schody tarasy zlokalizowane na wysokości parteru,
 - jako zjazdy, schody i pochylnie zlokalizowane poniżej poziomu parteru, gdzie suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej całkowitej szerokości,
 - f) nakaz realizacji pionowych podziałów elewacji dzielących elewację na segmenty o szerokościach nie mniejszych niż 9,0 metrów i nie większych niż 15,0 m,
 - g) nakaz realizacji trójpoziomowej kompozycji elewacji polegającej na zróżnicowaniu wystroju elewacji na poziomie przyziemia, kondygnacji powtarzalnej oraz dachu lub zwieńczenia budynku;
- 11) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;

- 13) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 14) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każdy jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów 3 stanowiska postojowych dla samochodów osobowych,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - e) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b – e, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - f) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. b – e,
 - g) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.12.

§12

Dla terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 3) zakaz hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie występowania funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w jednym budynku lub każdej z funkcji w budynku oddzielnym w ramach działki;
- 5) dopuszczenie realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m²;
- 7) dla budynku usługowego:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:
 - 8,5 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy w przypadku dachu spadzistego,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 40°,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji na granicy działki budowlanej wyłącznie zablokowanych z istniejącym budynkiem usługowym i mieszkalno-usługowym na sąsiedniej działce budowlanej;
- 8) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego:
 - a) budynki wolno stojące z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. e;
 - b) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:
 - 8,5 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy w przypadku dachu spadzistego,
 - c) geometria dachu dowolna,
 - d) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) dopuszczenie łączenia budynku mieszkalnego z budynkiem usługowym,
 - f) dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego w granicy działki sąsiedniej w przypadku, gdy:
 - na działce sąsiedniej istnieje budynek mieszkalny dobudowany do granicy,
 - szerokość istniejącej działki jest mniejsza niż 16,0 m;
- 9) dla budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 60,0 m²,

- b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 40°,
 - c) maksymalną wysokość:
 - 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy w przypadku dachu spadzistego,
 - 4,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego,
 - d) dopuszczenie łączenia z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w granicy nieruchomości,
 - f) jako wolnostojący może być lokalizowany w głębi działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 10) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej w tym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 25%;
 - 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 12) maksymalną powierzchnię użytkową pojedynczego lokalu usługowo-handlowego 400 m²;
 - 13) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych niepublicznych o szerokości 8,0 m, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi – 5,0 m;
 - 14) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej
 - 15) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów 3 stanowiska postojowych dla samochodów osobowych,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - e) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b – e, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - f) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. b – e,
 - g) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.11.

§13

Dla terenów zabudowy usługowej **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi;
- 3) zakaz hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m²;
- 6) dla budynku:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:
 - 10,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu dla dachu płaskiego,
 - 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla dachu spadzistego,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 45°,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 7) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;

- 9) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a – c, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - d) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. b i c,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.8.

§14

Dla terenu zabudowy usługowej **5U** ustala się:

- 1) zakaz hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m²;
- 4) dla budynku:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:
 - 10,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu dla dachu płaskiego,
 - 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla dachu spadzistego,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 30° do 45°,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej, z możliwością lokalizacji stanowisk postojowych o parametrach spełniających wymogi przepisów odrębnych,
 - d) minimalna szerokość elewacji frontowej 30,0 m;
- 5) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a – c, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - d) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. b i c,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.6.

§15

Dla terenów zabudowy usługowej **6U** i **7U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oraz parkingi;
- 2) zakaz lokalizowania hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej
- 3) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²

- 4) minimalną powierzchnią nowo wydzielanych działek 1000 m²;
- 5) dla budynku:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:
 - 10,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu dla dachu płaskiego,
 - 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla dachu spadzistego,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o nachyleniu od 20° do 45°,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) łączną powierzchnią zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnią biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a – c, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
 - d) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. a - c,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.7.

§16

Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **1P, 2P, 3P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – działalność gospodarcza związana z produkcją, składowaniem i magazynowaniem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, handel;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1500 m²;
- 4) zachowanie istniejących budynków działalności gospodarczej z dopuszczeniem ich remontu, rozbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie istniejących budynków i lokali mieszkalnych z dopuszczeniem ich remontu, bez możliwości rozbudowy;
- 6) dla budynku:
 - a) wysokość nie większą niż 12,0 m,
 - b) geometria dachu dowolna;
- 7) lokalizacja obiektów budowlanych, z wyłączeniem urządzeń reklamowych, zgodnie z naniesionym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) łączną powierzchnią zabudowy nie przekraczającą 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnią biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych niepublicznych o min. szerokości 8,0 m, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi – 5,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z dostępem do drogi publicznej na wydzielonej działce o maksymalnej powierzchni 60 m²;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 13) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur 3 stanowiska postojowych dla samochodów osobowych,
- b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
- c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit. a – c, 4 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,
- d) należy wyznaczyć co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych dla obiektów usługowych wymienionych w lit. a - c,
- e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach o których mowa w pkt.9.

§17

Dla terenu cmentarza **ZC** ustala się:

- 1) zachowanie w obecnych granicach istniejącego cmentarza;
- 2) dopuszczenie lokalizacji znaków kultu religijnego, grobowców, nagrobków i obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie budowy ciągów pieszych o nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych;
- 4) dopuszczenie realizacji powierzchni biologicznie czynnych, w formie zieleni wysokiej i niskiej – drzew liściastych i iglastych, krzewów i trawników;
- 5) dla istniejącego budynku kaplicy:
 - dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy,
 - max. wysokość – 10,5 m,
 - dach stromy,
 - max. powierzchnia zabudowy - 200 m²;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15% powierzchni terenu;
- 7) nakazuje się zapewnienie min. 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§18

Dla terenów lasu **1ZL, 2ZL** ustala się:

- 1) dolesienie gatunkami drzew i krzewów;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.

§19

Dla terenów zieleni otwartej i wód powierzchniowych **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego zagospodarowania stanowiącego naturalną otulinę rzeki Wirynki;
- 2) realizację zbiornika retencyjnego na terenach 6ZO i 7ZO;
- 3) zakaz zabudowy z uwzględnieniem punktów 7 i 8;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70% powierzchni terenu;
- 5) teren ogólnodostępny;
- 6) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 8) dopuszczenie realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych tj.: boiska, skateparki itp.;
- 9) dopuszczenie lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

§20

Dla terenów zieleni otwartej **8ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego zagospodarowania;

- 2) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70% powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych tj.: boiska, skateparki itp.;
- 7) dopuszczenie lokalizowania toalet;
- 8) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§21

Dla terenów zieleni otwartej i wód powierzchniowych **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 10) zachowanie dotychczasowego zagospodarowania stanowiącego naturalną otulinę rzeki Wirynki;
- 11) zachowanie istniejącego cieków wodnego, rzeka Wirynka z dopuszczeniem remontu i przebudowy, za wyjątkiem skanalizowania, dopuszczenie realizacji kładek pieszych i pieszo-rowerowych przez rzekę;
- 12) realizację zbiornika retencyjnego na terenie 3WS.

§22

Dla terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni parkowej z możliwością wzbogacania drzewami i krzewami, głównie zimozielonymi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych;
- 5) dopuszczenie realizacji parkingów dla samochodów osobowych na terenach 4ZP i 5ZP, z zastrzeżeniem, że pod zieleń należy przeznaczyć min. 70% powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§23

Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych **1E, 2E, 3E, 4E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących i budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne.

§24

Dla terenów infrastruktury technicznej **1IT, 2IT, 3IT, 4IT** ustala się:

- 1) lokalizację nowych i zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne.

§25

Dla terenu placu publicznego **KDP** ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz schodów i pochylni;
- 3) dopuszczenie realizacji parkingu podziemnego pod powierzchnią placu;
- 4) dopuszczenie realizacji przejść i przejazdów;
- 5) wprowadzenie strefy ruchu pieszego w miejscu wyznaczonym na rysunku planu;

- 6) dopuszczenie lokalizacji wind, wjazdów i wyjazdów oraz wejść i wyjść z parkingu podziemnego;
- 7) zakaz realizacji wolnostojących nośników reklamowych innych niż słupy ogłoszeniowe;
- 8) zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych i bitumicznych oraz wylewek betonowych;
- 9) dopuszczenie realizacji zieleni parkowej;
- 10) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej.

§26

Dla terenów dróg:

- 1) publicznej – głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) publicznej - zbiorczej **KDZ** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowania typu rondo na połączeniu z drogą **KDL**;
- 3) publicznej - lokalnej **KDL** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowania typu rondo na połączeniu z drogą **KDZ**;
 - c) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych w formie zatok w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji zbiorowej
 - d) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych;
- 4) publicznych – dojazdowych **3KDD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) publicznych – dojazdowych **2KDD**, **8KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) publicznych – dojazdowych **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **13KDD**, **17KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) publicznej – dojazdowej **22KDD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz lokalizacji 60 stanowisk postojowych, prostopadle do osi jezdni;
- 8) publicznych – dojazdowych **1KDD**, **4KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) publicznej – dojazdowej **23KDD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, obiektów małej architektury i zieleni;
- 10) wewnętrznych **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) pieszo-jezdnych **1KDX**, **2KDX**, **3KDX**, **4KDX**, **5KDX** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) pieszo-rowerowych **1KDXR**, **2KDXR**, **3KDXR**, **4KDXR**, **5KDXR**, **6KDXR** ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
- 13) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych;

§27

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) dla obszaru planu w części na północ od rzeki Wirynki znajdującego się w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, warunki zainwestowania zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszaru planu znajdującego się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Rzeki Wirynki”, warunki zainwestowania zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

§28

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§29

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) dla czterotorowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV + 2 x 200 kV relacji Plewiska-Kromolice, granice pasa technologicznego, w którym obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - a) w pasie technologicznym czterotorowej linii elektroenergetycznej:
 - nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określanych,
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,0 m od osi linii w obu kierunkach,
 - b) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
 - c) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
 - d) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
 - e) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem wymaga uzgodnień z właścicielem linii;
- 2) dla linii średniego napięcia SN 15kV pas technologiczny o szerokości 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach:
 - a) po przełożeniu linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 2, poza obszar objęty miejscowym planem lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania,
 - b) pas technologiczny, o którym mowa w pkt 2, jest odległością maksymalną od osi linii elektroenergetycznej; dopuszcza się zbliżenie obiektów do linii pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci;
- 3) dla cmentarza wyznacza się strefę ochronną o szerokości 50 m od granic cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania: budynków usługowych branży spożywczej, w tym zbiorowego żywienia, budynków służących przechowywaniu żywności, a także kopania studni i czerpania z nich wody do picia i potrzeb gospodarczych oraz budynków mieszkalnych;

- 4) dla magistrali zachodniej \varnothing 1000 mm granice pasa technologicznego o szerokości 8 m od osi przewodu w obie strony, w którym obowiązuje zakaz zabudowy i wysokich nasadzeń;
- 5) dla kolektora deszczowego granice pasa technologicznego o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w którym obowiązuje zakaz zabudowy i wysokich nasadzeń;
- 6) dla wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej lub większej niż 50 m należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 7) strefę negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 5 o szerokości 140 m, w której nie należy lokalizować obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w przypadku nie możliwości zachowania podanej odległości dopuszcza się wznoszenie obiektów w określonej strefie, pod warunkiem wykonania zabezpieczeń zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym. Zabezpieczenia te należy wykonać staraniem i na koszt inwestorów terenów położonych w strefie.

§30

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych za wyjątkiem KDGP;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych za wyjątkiem drogi krajowej nr 5, na której zakazuje się możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi;
- 4) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:
 - a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) realizację i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością operatora systemu dystrybucyjnego na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi operator systemu dystrybucyjnego na wniosek zainteresowanych podmiotów,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym,
 - d) w szczególnych wypadkach dopuszcza się pobudowanie stacji transformatorowej poza miejscami wyznaczonymi w mpzp
- 5) w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz możliwości jej odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy.

§31

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niepodejmuje się ustaleń.

§32

W zakresie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące w wysokości:

Projekt do wyłożenia

- 1) 30% dla terenów MN, MN/U, MW/U, U/MN, U, P;
- 2) 10% dla terenów ZL, ZO, ZP, E, IT, KDW;
- 3) 1 % dla terenów ZC, WS, KDP, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDXR.

§33

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§34

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.