

UCHWAŁA Nr/2011

RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ulic: Południowej i Mokrej.

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

§ 1

1. Uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ulic: Południowej i Mokrej, stwierdzając jej zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonego Uchwały Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 12 ha położony w granicach określonych na rysunku planu, we wsi Plewiska, między ulicami: Mokrą Południową, Słoneczną, Zakładową oraz granicą administracyjną gminy Komorniki.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ulic: Południowej i Mokrej”, opracowany w skali 1: 1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym**- należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczo-garażowy lub gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji o szczególnych walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym z zakomponowanym układem otworów okiennych lub drzwiowych, zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika lub innych oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o szczególnych walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 9) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **powierzchni użytkowej lokali** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych wyodrębnionych w budynku lub w zespole budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym do powierzchni użytkowej lokali należy wliczać wyłącznie powierzchnie zamknięte i przekryte ze wszystkich stron;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa;

- 13) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć wnętrza ulic w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje, stanowiące spójną przestrzenną całość;
- 14) **stacji bazowej telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej oraz anten;
- 15) **sztyldach** - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 16) **tablicach informacyjnych** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 18) **urządzenie reklamowe** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący sztyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 19) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) **wskaźniku powierzchni użytkowej lokali na działce budowlanej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokali w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 21) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, kształtowane jako pasy.

§3

Na rysunku planu zostały przedstawione graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) obszar nieczynnego ujęcia wody oraz strefa 100 metrowa od nieczynnego ujęcia wody;
- 8) miejsca lokalizacji:
 - a) akcentu przestrzennego,

- b) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych
- c) stref zieleni na terenach o innym przeznaczeniu,
- d) szpalerów zadrzewień.

§4

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**;
 - 2) teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U** i **3U**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U** i **7MW/U**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW** i **6 MW**;
 - 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
 - 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D**;
 - 8) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWp, 2KDWp, 3KDWp, 4KDWp, 5KDWp** i **6KDWp**;
 - 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E** i **2E**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 7, 8 i 9 ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN, MW, U** i **MW/U**, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 2) dopuszczenie wyłącznie ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych, wzbogaconych zielenią;

- 3) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) szpalerów zadrzewień,
 - b) stref zieleni,
 - c) akcentu przestrzennego na terenie **1MW/U**;
 - d) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 1MW, 2MW, 4MW i 5MW**;
- 4) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe;
- 5) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnej.

§ 6

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni na obszarach o innym przeznaczeniu;
- 3) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) z zastrzeżeniem §19 pkt 2, dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **U** – w przypadku lokalizacji na terenie usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony stanowisk archeologicznych prowadzenie badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zabudową lub zagospodarowaniem terenu, przy czym pozwolenie na badania archeologiczne należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę.

§ 8

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż:
 - 1,5 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MW** i **MW/U**,
 - 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami literowymi **U** i **P**,
 - d) urządzeń reklamowych na elewacjach budynków na terenach oznaczonych symbolem **U** i **P**, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20 % powierzchni każdej elewacji budynku;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **MW**, **MW/U**, **WS**, **KD-D**, **KDWp**.

§ 9

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - segmentu bliźniaczego na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych jako budynków przybudowanych do budynku mieszkalnego,
 - b) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) budynku w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio w granicy bocznej działki budowlanej, na której zlokalizowany jest drugi segment bliźniaczy,
 - e) budynku gospodarczo-garażowego bezpośrednio w granicy bocznej, na której zlokalizowany jest drugi segment bliźniaczy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy budynków mieszkalnych strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45°, w odcieniach ceglasto-czerwonych, czerwonych, brązowych, szarych lub czarnych,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;

- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9,5 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 4,0 m od poziomu terenu do atyki lub gzymsu;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 32%,
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego - nie większą niż 50,0 m²,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 500,0 m²,
 - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 16,0 m.

§ 10

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U** i **3U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zabudowy usługowej wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - c) jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
 - e) dróg wewnętrznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45°, w odcieniach ceglasto-czerwonych, czerwonych, brązowych, szarych lub czarnych lub dachy płaskie,
 - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych – na terenie:
 - **1U** - do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do okapu, atyki lub gzymsu,
 - **3U** - do dwóch kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m,

- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 5,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu,
 - c) budowli do 15 m, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 40%,
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większą niż 100,0 m²,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500,0 m²,
 - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 23,0 m,
 - f) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. c,
 - g) szerokość dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m.

§ 11

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **2U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) usług ogólnospołecznych, w tym w zakresie oświaty, zdrowia i opieki społecznej, a także urządzenia i obiekty rekreacyjne i sportowe,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego,
- 3) ustala się sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45°, w odcieniach ceglasto-czerwonych, czerwonych, brązowych, szarych lub czarnych, lub dachy płaskie,
 - a) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 4) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 5,0 m;
- 5) ustala się parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 40%,
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większą niż 100,0 m²,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej,

- d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 3000,0 m²,
- e) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. c.

§ 12

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wyłącznie jednego budynku na działce budowlanej,
 - b) wbudowanych lokali usługowych w parterach budynków,
 - c) wolno stojącego wielopoziomowego garażu wielostanowiskowego lub garażu podziemnego,
 - d) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) wyłącznie na terenie **4MW** i **6MW** dróg wewnętrznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500,0 m²;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie,
 - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu,
 - c) szerokość elewacji frontowej nie mniejszą niż 20 m oraz nie większą niż 40 m,
 - d) wskaźnik powierzchni użytkowej lokali na działce budowlanej w przedziale 0,4 – 0,6;
- 5) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu ,
 - b) budynku wielopoziomowego garażu – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu;
- 6) ustala się parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 20%, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy działki budowlanej o 5% wyłącznie dla budynków lub części budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej,
 - c) powierzchnię terenu urządzonego jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców, place zabaw i boiska sportowe nie mniejszą niż 15 % działki budowlanej, przy czym powierzchnię tę należy uzyskać poza terenem o którym mowa w lit. b,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 1500,0 m²,

- e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 26,0 m,
- f) szerokość dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, przy czym dla dróg wewnętrznych z wyznaczonymi miejscami postojowymi szerokość nie mniejszą niż 12,0 m,
- g) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. b.

§ 13

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w parterach,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wyłącznie jednego budynku na działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynków
 - c) wielostanowiskowego garażu podziemnego,
 - d) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) dróg wewnętrznych wyłącznie na terenie **1MW/U**;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie,
 - b) kształtowanie zabudowy jako zwartej, z możliwością lokalizacji budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy bocznej działki budowlanej,
 - c) poziom parteru budynków nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 20 m oraz nie większą niż 40 m,
 - e) nakaz wycofania czwartej kondygnacji nadziemnej budynku na całym obwodzie o nie mniej niż 1,5 m od zewnętrznego lica ścian budynku,
 - f) wskaźnik powierzchni użytkowej lokali na działce budowlanej w przedziale 1,0-1,45;
- 5) wysokość zabudowy– do czterech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu do atyki lub gzymsu;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wysokości, o której mowa w pkt 5 o jedną kondygnację i nie więcej niż 3,0 m dla części budynku stanowiącej akcent przestrzenny, oznaczony na rysunku planu, i zajmującej nie więcej niż 100,0 m²;
- 7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 40%, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy działki budowlanej o 5% wyłącznie dla części budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże,
- b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej,
- c) powierzchnię terenu urządzonego jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców i place zabaw nie mniejszą niż 15 % działki budowlanej, przy czym powierzchnia ta może być urządzona w ramach terenów, o których mowa w lit. b,
- d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m²,
- e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 26,0 m,
- f) szerokość dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, przy czym dla dróg wewnętrznych z wyznaczonymi miejscami postojowymi szerokość nie mniejszą niż 12,0 m,
- g) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. b.

§ 14

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolami **P**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zabudowy wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym sklepy przyzakładowe;
 - b) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², w tym budynków handlu hurtowego,
 - c) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów,
 - d) jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) dróg wewnętrznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zabudowy usługowej innej, niż wymieniona w pkt 2 lit. a i b,
 - c) przedsięwzięć będących źródłem emisji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - b) poziom parteru budynków nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do okapu, atyki lub gzymsu,

- b) budowli do 15 m, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - do 40%,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej, w tym zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu
 - c) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 23,0 m,
 - e) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na terenach ,o których mowa w lit. b,
 - f) szerokość dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m.

§ 15

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem **WS**:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie cieków wodnych jako otwartych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń wodnych, w tym hydrotechnicznych i technicznych,
 - b) kładek, mostów, pomostów, przepustów.

§ 16

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy D – dojazdowej, oznaczonych symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przynajmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wyznaczanie miejsc postojowych,
 - b) lokalizację ścieżek rowerowych.

§ 17

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczonych symbolem **KDWp** ustala się:

- 1) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszczenie wydzielania dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- 3) lokalizację miejsc postojowych, przy czym pojedyncze zgrupowanie nie może mieć więcej niż 6 wydzielonych miejsc postojowych, oddzielonych zielenią.

§ 18

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%,
- 3) wysokość stacji nie większa niż 3,6 m;
- 4) dachy płaskie.

§ 19

W zakresie ustalenia 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, nakazuje się likwidację nieczynnego ujęcia wody, położonego na terenie **4KDWP** i oznaczonego informacyjnie na rysunku planu.

§ 20

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

§ 21

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

- 1) zakaz użytkowania gruntów na obszarze nieczynnego ujęcia wody do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, który obowiązuje do czasu likwidacji ujęcia wody;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, położonych w zasięgu 100 metrowej strefy od nieczynnego ujęcia wody, wyznaczonej na rysunku planu, które obowiązują do czasu likwidacji ujęcia wody, w tym:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy bez wcześniejszego skanalizowania terenu,
 - b) zakaz lokalizowania parkingów, z wyjątkiem parkingów posiadających odpowiednie rozwiązania gospodarki ściekowej,
 - c) zakaz budowy dróg, z wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków z dróg w postaci wód opadowych lub roztopowych;
- 3) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością prowadzoną na terenach oznaczonych symbolami **P**, **1U** i **3U** do poziomów dopuszczalnych na

- granicy terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenie emisji zanieczyszczeń na granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
 - 6) nakaz oznakowania i uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD-D** – drogi klasyjazdowej;
- 2) powiązanie ulicy Południowej z ul. Wołczyńską w mieście Poznań poprzez przedłużenie drogi **2KD-D** do ul. Słonecznej;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla terenu P dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych położonych w mieście Poznań
- 4) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w odsunięciu od skrzyżowania;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 - 8 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla obiektów usługowych, z wyjątkiem usług, o których mowa w lit. c, d, e i f – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych – 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla obiektów gastronomicznych - 36 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla obiektów zamieszkania zbiorowego 25 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc noclegowych,
 - f) 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - g) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,

- h) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów na terenach oznaczonych symbolami literowymi **MW, U/MW i U** w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według lit. b - e
- 6) sumaryczną liczbę stanowisk parkingowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- 7) dopuszcza się parkowanie na wyznaczonych miejscach parkingowych na terenach przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i parkingów;
- 8) na wyznaczonych miejscach parkingowych, zlokalizowanych na terenach **MW** i **MW/U**, stosowanie nawierzchni przepuszczających wodę.

§ 23

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i przemysłowych z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się dla celów przeciwpożarowych i przemysłowych zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej w drogach publicznych oraz drogach wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizacji sieci na pozostałych terenach,
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne,
 - d) w przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 9) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów:
 - a) **MN, MW, MW/U, U i P** - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej,
 - b) **KD-D, KDWP** i wydzielonych dróg wewnętrznych na terenach: **1MW/U, 4MW** i **6MW**:

-
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, w tym stosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do istniejącego cieku położonego w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej:
- a) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **1E** i **2E**,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych wolno stojących lub wbudowanych w budynki na terenach **MW**, **MW/U**, **U** i **P**,
 - c) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej – powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m²,
 - d) budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
 - e) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe,
 - f) do czasu skablowania linii elektroenergetycznych nn zachowanie pasa wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń o szerokości 3,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 11) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę linii telekomunikacyjnych jako kablowych i napowietrznych,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 25 m² pod lokalizację wolno stojącej stacji bazowej telefonii komórkowej.

§ 24

W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 25

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.