

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia

w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Komornikach w rejonie ulic: Żabikowskiej, Wirowskiej i Przemysłowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)¹, oraz 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)² oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) uchwała się, co następuje:

Dział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, uchwalonego Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r. uchwała się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Komornikach w rejonie ulic: Żabikowskiej, Wirowskiej i Przemysłowej. Obszar objęty miejscowym planem posiada powierzchnię ok. 46ha.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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, jako załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie;
- 2) **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 odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią, na odległość do 1,0m dla okapów i gzymsów oraz 1,5m dla pozostałych elementów;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, nr 40, poz. 230.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159.

- 4) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 ust.1;
- 7) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie; w przypadku ustalenia dla danego terenu dwóch funkcji, oznaczonych symbolami literowymi oddzielonymi ukośnikiem, należy przyjąć że funkcje te są równoważne i mogą występować samodzielnie lub wspólnie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu lub działki, a suma powierzchni stanowi nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku lub nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu zamiennym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest realizowane w zamian za funkcje określone jako przeznaczenie podstawowe;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) klasyfikacja dróg publicznych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) projektowany szpaler drzew;
- 8) pasy wolne od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem literowym oraz numerem porządkowym:

- 1) 1-4 P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) 5 U/MN – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 6-7 E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowych;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) 1 KD-Z – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej,
 - b) 2-4 KD-L – tereny dróg publicznych – ulice klasy lokalnej,
 - c) 5-9 KD-D – tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej.

Dział II
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) wprowadzeniu zabudowy przemysłowej i gospodarczej w obszarze planu;
- 2) ustaleniu zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów oraz słupów informacyjnych i ogłoszeniowo-reklamowych:

- 1) na elewacjach noworealizowanych budynków dopuszcza się umieszczanie nośników reklam i szyldów wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych;
- 2) ustala się zakaz umieszczania nośników reklam, szyldów oraz słupów ogłoszeniowych:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) na obiektach małej architektury,
 - c) na urządzeniach takich, jak szafki energetyczne, szafki gazowe, szafki telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, latarnie itp.,
 - d) na drzewach, w zasięgu ich koron lub w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji;
- 3) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów w sposób przesłaniający otwory drzwiowe i okienne oraz charakterystyczne elementy wystroju elewacji;
- 4) szerokość nośnika reklamy umieszczanego poza obrysem ściany nie może przekroczyć 0,8m;
- 5) maksymalna wysokość nośników reklam umieszczanych powyżej ścian budynków powinna wynosić:
 - a) 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,0m dla budynków o wysokości do 6m,
 - b) 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 2,0m dla budynków o wysokości powyżej 6m.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenów zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem stacji benzynowych, instalacji radiotelekomunikacyjnych, linii elektroenergetycznych oraz pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Ustala się wprowadzenie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami 2KD-L i 3KD-L, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu.

4. Ustala się realizację zieleni izolacyjnej w formie pasów o szerokości 10,0m w granicach terenów oznaczonych symbolami 3P i 4P, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu.

5. Obowiązuje ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi; w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem 5U/MN wskazuje się jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

6. W celu ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się obowiązek uwzględnienia oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV oraz 15kV.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenów zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P, 3P i 4P ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagane uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Nie ustala się.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tj.: wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów; określonych według potrzeb w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 2) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zapisów szczegółowych ustaleń planu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu lub przy dostosowaniu jej funkcji do przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zapisów szczegółowych ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usytuowanej także częściowo poza liniami zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów i przebudowy;
- 5) na terenach infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych do linii rozgraniczających;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla istniejącej remontowanej i przebudowywanej zabudowy;
- 7) ustala się minimalną odległość lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych wynosząca 6,0m.
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 9. Nie ustala się.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. Nie ustala się.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Nie ustala się.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady organizacji parkowania

§ 12. 1. Tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych – 9,0m w liniach rozgraniczających.

3. Ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działek budowlanych:

1) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

- a) minimum 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- b) co najmniej 2% miejsc parkingowych musi być dostosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

2) dla funkcji usługowych oraz obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła:

- a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni sprzedaży usług handlu,
- b) 4 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
- c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. „a” i „b” oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- d) ustala się zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego na jeden obiekt usługowy, usługowo-mieszkalny lub drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- e) co najmniej 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

3) dla obiektów zamieszkania zbiorowego należy zapewnić:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 jednostkę mieszkalną,
- b) co najmniej 2% miejsc parkingowych musi być dostosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

5) dopuszcza się odstępstwa od wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków lub funkcji terenów, o ile nie zmienia się ich sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, także niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na całym obszarze objętym planem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody, zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 2) ustala się pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się obowiązek uwzględnienia strefy ochronnej magistrali wodociągowej \varnothing 1000 oznaczonej na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.
3. Zasady obsługi w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 5U/MN do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 3) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia się, dopuszcza się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni dachów i terenów utwardzonych w granicach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - 1) zasilanie budynków z indywidualnych lub zbiorczych źródeł dostarczania ciepła, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia środowiska, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej.
5. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
 - 2) ustala się nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych w stronę dróg lub ciągów pieszo-jezdných;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego do celów grzewczych.
6. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci elektroenergetycznej, w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
 - 2) ustala się zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 3) ustala się obowiązek uwzględnienia pasów wolnych od zabudowy dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 16,5 m na każdą stronę od osi linii oraz dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi linii; dopuszcza się możliwość zmiany szerokości pasów po uprzednim wykonaniu pomiarów natężenia pola elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości natężenia tego pola, zawartych w przepisach odrębnych;
 - 4) po przełożeniu linii elektroenergetycznych o których mowa w pkt 3 poza obszar objęty miejscowym planem lub ich skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla nich pas wolny od zabudowy;
 - 5) stacje transformatorowe, będące na majątku Operatora Systemu Dystrybucyjnego, należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej.

7. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telefonicznej jako sieci podziemnej, napowietrznej lub radiowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej jako wolnostojących lub zlokalizowanych na budynkach. Przed wydaniem pozwolenia na budowę dla budowy budowli o wysokości równej i większej niż 50,0m obowiązuje ich zgłoszenie Szefostwu Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP oraz Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem U/MN dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

8. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- 1) ustala się obowiązek segregacji odpadów i surowców wtórnych oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia na każdej działce budowlanej miejsca na czasowe magazynowanie, w tym na selektywną zbiórkę odpadów, z zapewnieniem ich wywożenia zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Nie ustala się.

Rozdział 12

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

Dział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P**, **2P**, **3P** oraz **4P** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; zakaz realizacji przedsięwzięć związanych z hodowlą zwierząt;
- 2) uzupełniające:
 - a) funkcje usługowe takie jak: biura, siedziby zarządów firm, działalność usługowa, w tym usługi wysokiej technologii, laboratoria badawcze, handel detaliczny lub hurtowy; z wyłączeniem usług administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, opieki zdrowotnej oraz opieki społecznej i socjalnej,
 - b) funkcje zamieszkania zbiorowego typu hotele, motele i pensjonaty,
 - c) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0m;
 - 4) geometria dachów:
 - a) obowiązuje realizacja nowej zabudowy o dachach o pochyleniu połaci do 12°,
 - b) dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę zabudowy o pochyleniu połaci dachowych przekraczającym 12° w nawiązaniu do istniejącej geometrii dachów;
 - 5) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 2500m².
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się dojazd do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiednich służebności drogowych;
 - 2) dopuszcza się realizację zjazdów z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z na teren oznaczony symbolem 3P oraz 7KD-D na teren oznaczony symbolem 4P przez pasy zieleni izolacyjnej, szerokość wjazdu i drogi wewnętrznej z nią związanego nie może przekroczyć 6,0m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **5U/MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się realizację funkcji zamieszkania zbiorowego typu hotele, motele i pensjonaty oraz budynków drobnej wytwórczości i rzemiosła;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub zamieszkania zbiorowego na jednej działce budowlanej;
 - 2) zakaz realizacji budynków w formie zabudowy szeregowej;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40% powierzchni działki budowlanej, w tym dla zabudowy mieszkaniowej – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, zamieszkania zbiorowego oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5m;
 - 6) geometria dachów – dachy o pochyleniu połaci do 40°;
 - 7) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 600m².
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu - ustala się dojazd do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych – bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiednich służebności drogowych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **6E i 7E** ustala się:

2. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – tereny infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowych;
 - 2) zamienne – określone w §16 ust. 1.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) dla stacji transformatorowych kubaturowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m,
 - b) geometria dachu – dach o pochyleniu połaci do 12°;
 - 2) dla stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych maksymalna wysokość obiektów wynosi 3,0m;
 - 3) w przypadku realizacji przeznaczenia zamiennego – obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy określone w §16 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów - ustala się dojazd do terenów z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-Z.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu;
 - 2) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z obustronnymi chodnikami;
 - 3) zalecane typy skrzyżowań: skanalizowane lub zwykłe;
 - 4) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **2KD-L**, **3KD-L** oraz **4KD-L** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – ulice klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu;
 - 2) ulice jednojezdniowe dwukierunkowe z obustronnymi chodnikami;
 - 3) obowiązuje realizacja szpaleru drzew wzdłuż ulic oznaczonych symbolami 2KD-L i 3KD-L;
 - 4) zalecane typy skrzyżowań: skanalizowane lub zwykłe;
 - 5) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D** oraz **9KD-D** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu;
 - 2) ulice jednojezdniowe dwukierunkowe z obustronnymi chodnikami;
 - 3) zalecane typy skrzyżowań: zwykłe;
 - 4) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi.

Dział IV **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

2. W zakresie uregulowania niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Komornikach zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/244/98 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 marca

1998r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 13, poz.132 z dnia 30 czerwca 1998r.;

- 2) częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Komornikach zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/269/2006 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 stycznia 2006r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 60, poz.1554 z dnia 27 kwietnia 2006r.;
 - 3) częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Komornikach w zakresie obejmującym teren położony przy ulicy Wirowskiej zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/69/2007 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 października 2007r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 205, poz. 4782 z dnia 17 grudnia 2007r.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.