

**WÓJT GMINY KOMORNIKI**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI CHOMĘCICE W REJONIE ULIC: POLNEJ I GŁUCHOWSKIEJ**

**PROJEKT  
UCHWAŁY RADY GMINY KOMORNIKI**

**KOMORNIKI, luty 2014 r.**

**Zespół autorski:**

mgr Ryszard Kajetańczyk

upr. urb. nr 1632, ZOIU Z-246

mgr inż. Emilia Stawska

mgr inż. arch. Joanna Wleklińska

mgr Joanna Woźniak

UCHWAŁA NR ...../...../2014  
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia .....2014 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice w rejonie ulic: Polnej i Głuchowskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. Nr 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) **Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1. 1.** W związku z uchwałą Nr XXV/223/2012 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice w rejonie ulic: Polnej i Głuchowskiej oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice w rejonie ulic: Polnej i Głuchowskiej**, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chomęcice w rejonie ulic: Polnej i Głuchowskiej**” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad.
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak:

balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

- 6) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny.
- 7) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż.
- 8) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekty przestrzenne lub plansze graficzne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy montowane na wolno stojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, w tym tablice reklamowe, słupy ogłoszeniowe i reklamy umieszczane na rusztowaniach budowlanych.
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie przekraczającym 12°.

### **§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolami wymienionymi w §4;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) wymiary charakterystycznych odległości.

### **§4. Przeznaczenie terenu, o którym mowa w §3 pkt 4 oznaczono na rysunku planu symbolami:**

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 6) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

### **§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Na terenach oznaczonych symbolem U zezwala się na realizację jednokondygnacyjnych:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i kontenerowych centrali telefonicznych o wysokości nie większej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) budynków portierni i obiektów dla potrzeb ochrony terenu o powierzchni do 25,0 m<sup>2</sup> poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.
4. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych.
5. Na terenach oznaczonych symbolem MN oraz MN/U:

- 1) zezwala się na lokalizację wolno stojących budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku;
- 3) budynki gospodarczo – garażowe realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach powinny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

6. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym.

7. Zakazuje się realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu.

8. Dla istniejących budynków o wysokości i geometrii oraz pokryciu dachów innych niż wskazana w ustaleniach planu dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie i przebudowie głównej bryły budynku.

9. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i remontu przy zachowaniu parametrów określonych w Rozdziale 2.

10. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z pełnych betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych.

11. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) na terenach zabudowy usługowej (U) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni pojedynczego nośnika nie przekraczającej 10 m<sup>2</sup> oraz o łącznej powierzchni wszystkich nośników reklamowych nie przekraczającej 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) oraz na terenach zieleni urządzonej (ZP) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z obiektami zlokalizowanymi w obrębie terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego,
- 5) zakazuje się montażu reklam świetlnych.

12. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

## **§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. W zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MN/U) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

2. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

3. Powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolem U należy zagospodarować zielenią, w tym zielenią wysoką, w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

4. Wszelkie oddziaływania z terenów zabudowy usługowej nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

5. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach odrębnych.

6. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami obowiązującymi na terenie gminy Komorniki;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 3) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie unieszkodliwiania odpadów, w tym lokalizacji składowisk odpadów.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemu wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: kolektory słoneczne, energię elektryczną.

**§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w związku z występowaniem na terenie opracowania planu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych:** w granicach opracowania planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

**§9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2.

2. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

**§10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** na obszarze opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym nie ustala się sposobów ich zagospodarowania.

**§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 2.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN: 25,0 m;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U: 25,0 m;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U: 40,0 m;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZP: 35,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

**§12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach zabudowy usługowej (U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U):

- 1) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie usług bytowych służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców, w tym: usług opieki zdrowotnej, usług kosmetyczno – estetycznych, usług kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, usług administracyjnych, finansowych, projektowych oraz biur i usług handlowych, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>, a także przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), sprzedaży paliw, sprzedaży używanych części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych oraz sprzedaży materiałów budowlanych.

4. Zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływania z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich w stopniu przekraczającym dopuszczalne parametry określone w przepisach odrębnych i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.

### **§13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.

3. Dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z drogi posiadającej niższą kategorię.

4. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone na rysunku planu dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 8,0 m.

5. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) dla obiektów i lokali usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5 pkt 4;
- 4) powierzchnia użytkowa, o której mowa w § 13 ust. 5 pkt 3, dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.

6. Należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów objętych planem, na warunkach określonych z zarządcą sieci.

7. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i uzbrojenia technicznego.

8. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

9. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez ich właściwego zarządcę.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej, adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej.

11. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej powiązanej z gminnym systemem kanalizacji lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:



- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów określonych przepisami obowiązującymi może nastąpić do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

13. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

14. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, na warunkach określonych przez jej właściwego zarządcę.

15. W zakresie sieci gazowej – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

16. Dla zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne z zastrzeżeniem §6 ust. 7.

17. Ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze polegające na przełożeniu lub przebudowie urządzeń melioracyjnych, w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracyjnych i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§14.Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** na obszarze opracowania planu nie występują obszary tymczasowego zagospodarowania i użytkowania, w związku z tym nie ustala się sposobów i terminów ich zagospodarowania.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§15.Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50,0 m<sup>2</sup>,
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 600,0 m<sup>2</sup>,
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,75,
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub dachy płaskie;
- 10) nachylenie głównych połaci dachowych:
- a) dla dachów jednospadowych – do 15°;
  - b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – 35° - 45°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§16.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) na terenie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego;
  - 3) na terenie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację budynku usługowego pod warunkiem wcześniejszej lub jednoczesnej realizacji funkcji mieszkaniowej;
  - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2,
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 6,0 m,
  - 10) geometria dachów:
    - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
    - b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub dachy płaskie;
  - 11) nachylenie głównych połaci dachowych:
    - a) dla dachów jednospadowych – do 15°,
    - b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – 35° - 45°;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U:**

- 1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingu;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,0 m;
  - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°, dachy płaskie lub kombinacja dachów pochyłych i płaskich;
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem 1U, 3U, 4U ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej o szerokości zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
  - 5) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo według całościowego projektu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:**

1. Przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych – lokalnych.

2. Szerokość dróg publicznych - lokalnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację jezdni, chodników oraz dróg rowerowych.

4. Przestrzenie dróg publicznych – lokalnych mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – dojazdowych.

2. Szerokość dróg publicznych - dojazdowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację jezdni, chodników oraz dróg rowerowych.

4. Przestrzenie dróg publicznych - dojazdowych mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§21.**Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację jezdni, chodników oraz dróg rowerowych.
4. Przestrzenie dróg wewnętrznych mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§22.**Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN – 1%**;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U – 1%**;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U – 1%**;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP – 1%**;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL – 1%**;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD – 1%**;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW – 1%**;

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

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

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