

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki w rejonie ul. Żabikowskiej.

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

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki w rejonie ul. Żabikowskiej, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

2.Plan obejmuje obszar 42,3 ha, położony między ulicami: Żabikowską, Komornicką, granicą obrębu Komorniki i granicą gminy Komorniki, w granicach określonych na rysunku planu.

3.Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki w rejonie ul. Żabikowskiej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komorniki, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 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

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z2012 r. poz.951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz.405.

- 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) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na terenie lub w garażu
 - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
 - 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
 - 10) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
 - 11) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
 - 12) pasie technologicznym - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w sąsiedztwie obiektu budowlanego, liniowego, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w planie miejscowym oraz w przepisach odrębnych, a także w którym mieści się wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie obiektu;
 - 13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa
 - 14) 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;
 - 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
 - 16) reklamie – 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 odrębnych;
 - 17) segmencie - należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 18) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
 - 19) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
 - 20) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

- 21) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 22) terenie rekreacyjnym dla mieszkańców - należy przez to rozumieć obszar działki budowlanej urządzonej jako skwer zieleni z obiektami małej architektury, alejkami spacerowymi, plac zabaw lub boisko sportowe
- 23) usługach nieuciążliwych– należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 24) współczynnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji należy wyznaczać zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836;
- 25) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
 - 5) klasyfikację dróg publicznych;
 - 6) lokalizację:
 - a) szpalerów drzew,
 - b) strefy parkingów,
 - c) strefy rekreacji, placów zabaw lub boisk,
 - d) strefy zieleni izolacyjnej,
 - e) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
 - 7) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
 - 8) zasięg pasów technologicznych i pasów wolnych od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie przebieg granicy administracyjnej gminy Komorniki.
3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24 MN, 25MN i 26MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U;**

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U i 2MW/U**;
 - 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U i 3P/U**;
 - 7) teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZP/US**;
 - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP i 3ZP**;
 - 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
 - 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L i 2KD-L**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D i 14KD-D**;
 - 12) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDx, 2KDx i 3KDx**;
 - 13) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
 - 14) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
 - 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW** ;
 - 16) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E i 4E**;
 - 17) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 9-17, 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.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6 i 14, dopuszcza się lokalizację i wydzielenie geodezyjne dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, zgodnie z § 30 pkt 3.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy

w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- d) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy na linii rozgraniczającej terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach **MN, MN/U,**
 - b) zakaz przybudowania budynków gospodarczo – garażowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych albo usługowych;
 - 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
 - 5) zakaz grodzenia terenu **1MW/U i 2MW/U** w linii rozgraniczającej z terenem **KDS**;
 - 6) lokalizację ogrodzeń pełnych na terenach **2MN, 7MN, 11MN i 16MN** wzdłuż linii rozgraniczającej z droga powiatowa nr 2390P (ul. Komornicka – poza planem);
 - 7) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji:
 - a) szpalerów drzew na terenach: **KD-Z i 3KDx,**
 - b) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach **1MN, 4MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 3MW, 4MW, 1P/U, 2P/U i 3P/U,**
 - c) strefy zieleni izolacyjnej na terenie **1P/U;**
 - 8) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe;
 - 9) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 10) zakaz lokalizacji budynków ze ścianami wykonanymi z blachy, z wyłączeniem terenów **P/U.**

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach wskazanych w obszarze każdej działki lub wspólnych dla kilku działek budowlanych z uwzględnieniem ich segregacji, w tym nakazuje się gromadzenie odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;

- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** i **MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) **ZP** i **ZP/US** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) **U** - w przypadku lokalizacji na terenie budynków o funkcji:
 - oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - zakwaterowania - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego
 - opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 6) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów,
 - d) reklamy wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, **MW/U**, **U** i **P/U**;
- 2) zakaz lokalizacji reklamy świetlnej lub podświetlanej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **3MN**, **4MN**, **6MN**, **8MN**, **12MN**, **15MN**, **17MN**, **20MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN** i **25MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków mieszkalnych wolno stojących z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej, przy czym w segmencie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący albo przybudowany do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat ogrodowych lub garażowych,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków;
- 3) dopuszcza się:
- a) zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy ogrodniczej i gospodarczej,
 - b) zachowanie, przebudowę istniejącej zabudowy oraz rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
- a) od 20° do 45° - na terenach **3MN, 4MN, 6MN, 8MN, 12MN, 17MN, 20MN**,
 - b) od 35° do 45° - na terenach **15MN, 22MN, 23MN, 24MN i 25MN**,
- w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż $0,5 \text{ m}$ nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż $1,0 \text{ m}$ nad poziomem terenu;
- 7) ogranicza się wysokość dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż $9,0 \text{ m}$,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż $5,0 \text{ m}$ dla dachów stromych i $4,0 \text{ m}$ dla dachów płaskich,
 - c) wiat – nie więcej niż $4,0 \text{ m}$;
- 8) ogranicza się:
- a) współczynnik intensywności zabudowy:
 - na terenach **3MN, 4MN, 6MN, 8MN, 12MN, 17MN, 20MN**, - od $0,08$ do $1,2$,
 - na terenach **15MN, 22MN, 23MN 24MN, 25MN** - od $0,08$ do $0,9$,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - na terenach **3MN, 4MN, 6MN, 8MN, 12MN, 17MN, 20MN**, - do 40% ,
 - na terenach **15MN, 22MN i 23MN 24MN, 25MN** - do 30% ,
 - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do $50,0 \text{ m}^2$;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną:
- a) na terenach **3MN, 4MN, 6MN, 8MN, 12MN, 17MN, 20MN**, – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej,
 - b) na terenach **15MN, 22MN, 23MN 24MN, 25MN** - nie mniejszą niż 50% ;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) $400,0 \text{ m}^2$ dla zabudowy bliźniaczej, a na terenach:
 - **8MN i 12MN**, nie mniejszą niż 240 m^2 ,
 - **17MN i 20MN** nie mniejszą niż 300 m^2 ,
 - b) $600,0 \text{ m}^2$ dla zabudowy wolno stojącej;
- 11) dopuszcza się wydzielenie mniejszych, niż wskazane w pkt. 10, działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

- 12) dopuszcza się zabudowę mniejszych, niż wskazane w pkt. 10, działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) 20 m dla zabudowy wolno stojącej;
- 14) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każdy lokal usługowy, wydzielony w budynku mieszkalnym;
- 15) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na obszarach, o których mowa w pkt 9.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 19MN, 21MN i 26MN:**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków w zabudowie szeregowej, przy czym dopuszcza się:
 - lokalizację budynków bliźniaczych na terenach **13MN, 16MN, 18MN, 19MN, 21MN i 26MN,**
 - w segmencie budynku lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat ogrodowych lub garażowych,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°, a na terenie **26MN** od 35° do 45°, w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 7) ogranicza się wysokość dla:

- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m, a na terenie **26MN** do 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m dla dachów stromych i 4,0 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 8) ogranicza się:
- a) współczynnik intensywności zabudowy - od 0,08 do 1,2, przy czym na terenie **26MN** do 0,9,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%, a na terenie **26MN** do 30%,
 - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 30,0 m²;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej, a na terenie **26MN** nie mniejszą niż 50%;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 160,0 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) 250,0 m² dla zabudowy bliźniaczej, a na terenie **26MN** nie mniejszą niż 400 m²;
- 11) dopuszcza się wydzielenie mniejszych, niż wskazane w pkt 10, działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 12) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 7,0 m;
- 13) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każdy lokal usługowy, wydzielony w budynku mieszkalnym;
- 14) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na obszarach, o których mowa w pkt 9.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolno stojącej,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) oczek wodnych,
 - d) wiat ogrodowych lub garażowych,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - f) reklam na elewacjach budynków na wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 6,0 m²;

- 3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych i magazynowych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy ogrodniczej i gospodarczej,
 - b) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i gospodarczo-garażowych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 7) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 8) ogranicza się wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w poddaszu użytkowym oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - b) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,0 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m dla dachów stromych i 4,0 m dla dachów płaskich,
 - d) wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 9) ogranicza się:
 - a) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50,0 m²;
- 10) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż:
 - a) 50% działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 35% działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 30% działki budowlanej – dla zabudowy usługowej;
- 11) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m², przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) z zastrzeżeniem pkt 13 ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,

- d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz jedno miejsce dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 13) sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 14) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na obszarach, o których mowa w pkt 9.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) terenów rekreacyjnych dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej na terenie:
 - **3MW** ustala się lokalizację terenów rekreacyjnych dla mieszkańców w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy rekreacji, placów zabaw lub boisk,
 - **5MW** dopuszcza się lokalizację terenów rekreacyjnych dla mieszkańców w granicach części działki budowlanej położonej na terenie **ZP/US**,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) ustala się zachowanie wyznaczonych na rysunku planu stref parkingów z drogami wewnętrznymi na terenach **2MW, 3MW, 4MW i 5MW**;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) wolno stojących budynków lub wiat garażowych,
 - c) garaży podziemnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu;
- 4) ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° a na terenach **1MW i 2MW** od 18° do 45°, kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla wiat i budynków garażowych;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
 - b) budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m dla dachów stromych i 4,0 m dla dachów płaskich,
 - c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 7) ogranicza się szerokość elewacji frontowej do 30,0 m;
- 8) ogranicza się:
 - a) współczynnik intensywności zabudowy od 0,08 do 1,1,

- b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej od 8% do 30%,
- c) powierzchnię zabudowy budynku garażowego do 100,0 m²;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m², a na terenie **1MW** nie mniejszą niż 500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się:
 - a) 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 45m²,
 - b) wyznaczenie miejsc parkingowych dla terenu **5MW** – na terenie **KDP**;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na obszarach, o których mowa w pkt 9.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW/U** i **2MW/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych stanowiących lokale użytkowe usytuowane wyłącznie w parterach budynków,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) ustala się zachowanie wyznaczonych na rysunkach stref parkingów;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - c) wiat garażowych,
 - d) reklam na elewacjach budynków na wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 6,0 m²;
- 4) ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych - do czterech kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 14,0 m do kalenicy,
 - b) wiat –nie więcej niż 4,0 m;
- 7) ogranicza się:
 - a) współczynnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 4,0;
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 80%;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;

- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 45m²,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 11) sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na obszarach, o których mowa w pkt 8.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) oczek wodnych,
 - c) wiat garażowych,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - e) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 6,0 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) otwartych placów składowych i magazynowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;
- 4) ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, lub dachy płaskie;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 7) ogranicza się:
 - a) współczynnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m² przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 10) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 22,0 m;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12, ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz jedno miejsce dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - d) 1 miejsce przeładunku i postoju dla samochodu ciężarowego;
- 12) sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 13) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według pkt 11.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **1P/U**, **2P/U** i **3P/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków i budowli przemysłowych oraz usługowych, baz, składów i magazynów,
 - b) zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **MN** i **MN/U**, w szczególności w wyznaczonej strefie na terenie **1P/U**, z wyjątkiem istniejących fragmentów terenu zabudowanych lub utwardzonych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) wiat magazynowych lub garażowych,
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 5,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - e) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 6,0 m²,
 - f) jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 6,0 m² i wysokości do 4,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - c) usług wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się dachy płaskie albo strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;

- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) wiat do 6,0 m,
 - c) budowli do 30,0 m;
- 7) ogranicza się:
 - a) współczynnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 13, ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
 - a) 1,2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy czym:
 - ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 3 miejsca parkingowe na każdym 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów generujących ruch pojazdów (warsztatów, myjni, komisów) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce przeładunku i postoju dla samochodu ciężarowego;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według pkt 11;
- 13) sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji oznaczonego symbolem: **ZP/US**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) placów zabaw dla dzieci lub miejsc rekreacyjnych dla mieszkańców;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych,
 - d) wybiegów dla psów,
 - e) stawów lub oczek wodnych;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;

- 4) ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m, przy czym dla wiat nie więcej niż 6,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP** i **3ZP**:

- 1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw dla dzieci,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 4) ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 6,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem **KD-Z**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności jezdni, chodników, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **1KD-L** i **2KD-L**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności jezdni i chodników, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D** i **14KD-D**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności jezdni i chodników, z dopuszczeniem:
 - ścieżek rowerowych,
 - wydzielienia dla ruchu kołowego i pieszego jednej nawierzchni,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami: **1KDx, 2KDx** i **3KDx**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem: **KDS**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego jednej nawierzchni,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingów oznaczonego symbolem **KDP** ustala się:

- 1) lokalizację parkingów;
- 2) zapewnienie możliwości przejścia pieszego między terenami **5MW** i **ZP/US** oraz dostępu do terenu **ZP/US**;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem literowym **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczonych symbolami: **1E**, **2E**, **3E** i **4E** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń elektrotechnicznych – stacje transformatorowe;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonego symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń kanalizacyjnych – przepompowni ścieków;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 27. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 28. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie:
 - a) pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 20,0 m na każdą stronę od osi linii,
 - b) pasa wolnego od zabudowy dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi przewodu,
 - c) pasa wolnego od zabudowy dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4kV o szerokości 3,5 m na każdą stronę od osi przewodu;
- 3) z zastrzeżeniem pkt. 4 zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi i zadrzewień w pasach, o których mowa w pkt 2;
- 4) dopuszczenie ograniczenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie strefy ochronnej o szerokości 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi przewodu) wzdłuż urządzenia teletechnicznego na terenach **26MN**, **4KD-D** i **4MN/U**;
- 6) w strefie ochronnej o której mowa w pkt 5 ustala się:
 - a) zakaz zabudowy obiektami trwałymi,
 - b) zakaz utwardzania nawierzchnią trwałą,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - d) nakaz uzgodnienia prac projektowych z właściwym organem wojskowym;
- 7) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 30. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **KD-Z** – klasa zbiorcza,
 - b) **KD-L** – klasa lokalna,
 - c) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu:
 - a) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m, przy czym dla dróg wewnętrznych na terenach **MN**, **MN/U** oraz stanowiących dojazd do nie więcej niż 4 działek budowlanych dopuszcza się 5,0 m,
 - b) lokalizację placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu drogi;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla działek narożnych lub dostępnych z więcej niż jednej drogi - obsługę komunikacyjną z drogi publicznej niższej klasy.

- § 31. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
 - 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
 - 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 6) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się :
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - c) dla przepompowni ścieków wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m², lub lokalizacje przepompowni ścieków jako podziemnej w pasie drogowym,
 - d) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej,
 - e) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - f) dopuszczenie na terenach MN i MN/U, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do miejsc wskazanych przez służby gminne;
 - 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych dróg, ciągu pieszo-jezdnego i ciągów pieszych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych;
 - 8) w zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
 - 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej i przesyłowej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy według zasad określonych w niniejszym planie,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy

- czym dla linii skablowanych nie obowiązują wyznaczone na rysunku pasy technologiczne i pasy wolne od zabudowy,
- e) dopuszczenie zachowania istniejącej i lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych wolno stojących,
 - g) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - h) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
 - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - na terenach **MN** i **MN/U** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - na pozostałych terenach dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych.

§ 32. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 33. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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