

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ul. Wirowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594) 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.¹⁾) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ul. Wirowskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, 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 obszary położone w rejonie ulic: Wirowskiej, Żabikowskiej i Poznańskiej w miejscowości Komorniki.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ul. Wirowskiej”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem”;
 - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pieszo-jezdnie, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405.

- 3) **głównych połączeniach dachowych** – należy przez to rozumieć symetryczne połączenie nachylone względem najwyższej kalenicy dachu budynku;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku mieszkalnego;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym lub symbolem literowym;
- 13) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1U/MN, 2U/MN**;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **ZI**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-GP, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **KDW, KDWx**;
- 9) teren infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **K**;
- 10) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku symbolem **E**.

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

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, powierzchnie zabudowy, intensywność zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz sytuowania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
- 3) zakaz lokalizacji reklam świetlnych i podświetlanych
- 4) zakaz oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych wykorzystywanych na cele usługowe;
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;
- 8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych z elementów blaszanych;
- 9) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 10) zakaz lokalizacji wiat, budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w strefie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;
- 11) zakaz wydzielania miejsc postojowych na terenach biologicznie czynnych;
- 12) dopuszczenie zachowania istniejących funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania i zagospodarowania terenów dla istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy;
- 13) dla budynków zlokalizowanych na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy dopuszczenie w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dostosowywanie do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 14) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,3 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 6) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach;

- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MW** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **U/MN** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów i placów, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 14, § 21.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego, przylegającego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego w tym wiaty garażowej
- 5) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczo-garażowej nie większa niż 50m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki;
- 7) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, przebudowy bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 8) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,6;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 11) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - 9,5 m;
- 12) maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - a) 5,5m - w przypadku dach stromego,
 - b) 3,5m - w przypadku dachu płaskiego;
- 13) dla głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia od 30⁰ do 40⁰;
- 14) dla pozostałych budynków stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 15) pokrycie dachu stromego - blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 16) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²,

- 18) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
 - 19) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na działce budowlanej na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska dla samochodów osobowych w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
 - 20) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
 - 21) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej;
 - 22) dopuszczenie na terenie **2MN** wydzielenia dróg wewnętrznych na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od drogi: 5,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ścieg nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6,0 m;
 - 23) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych powierzchni nie większej niż 2m²;
 - 24) zachowanie na terenie **1MN** istniejącej magistrali wodociągowej zgodnie z zapisami §20 pkt 2), 3).
2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 17 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami..

§ 9. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku symbolem **MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
 - 2) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki;
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
 - 5) intensywność zabudowy działki od 0,3 do 0,6;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne – 12m, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połąci dachowych do 35⁰;
 - 8) zakaz grodzenia terenu;
 - 9) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²;
 - 10) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
 - 11) zapewnienie co najmniej 1,5 stanowiska postojowego na działce budowlanej na każde mieszkanie,
 - 12) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **5KD-D**;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne m.in. w zakresie handlu, gastronomii, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynki użyteczności publicznej;
 - 2) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
 - 3) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 1,5;
 - 4) maksymalną powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy - 10m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
 - 7) przekrycie budynków dachem płaskim;
 - 8) dopuszczenie zachowania dachów stromych;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 10) lokalizacja ogrodzenia pełnego lub ażurowego, odpowiadającego formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2,0 m;
 - 11) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 12) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2;
 - 13) maksymalną łączną powierzchnia reklam - 3m², szyldów - 1,5m² i tablic informacyjnych - 2m²;
 - 14) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - b) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - e) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d,
 - 15) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo- postojowego na terenie działki;
 - 16) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
 - 17) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej;
 - 18) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m;
 - 19) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²;
 - 20) lokalizację zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej w formie pasów o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem;
 - 21) zachowanie istniejącej magistrali wodociągowej zgodnie z zapisami §19 pkt 2), 3).
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. 1. Na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/MN**, **2U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 2) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym przy czym na działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku;
- 4) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 5) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, wyłącznie przebudowy bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 6) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego albo wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczo-garażowej nie większa niż 60m²;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej przy czym dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) intensywność zabudowy od 0,1 do 1;
- 12) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt. 13;
- 13) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – 5,5m
- 14) przekrycie budynków usługowych dachem płaskim;
- 15) przekrycie budynków mieszkalnych dachem płaskim lub stromym o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰;
- 16) przekrycie budynków gospodarczo-garażowych dachem płaskim lub stromym o kacie nachylenia głównych połaci dachowych do 30⁰;
- 17) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2;
- 18) maksymalna łączna powierzchnia reklam - 3m², szyldów - 1,5m² i tablic informacyjnych – 2m²;
- 19) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - f) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
- 20) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo- postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 19;
- 21) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 22) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 23) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 600m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej 1000m²;
- 24) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od drogi: 6,0 m,

- c) wyznaczenie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 23, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12. Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku symbolem **ZI** ustala się:

- 1) nasadzenia drzew w formie szpaleru i wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji drogi rowerowej lub drogi pieszo rowerowej dojeżdż, dojazdów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2m² oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 1m²;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 13. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku symbolem **ZP** ustala się:

- 1) nasadzenia drzew w formie szpaleru i wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku, przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-GP**, **2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D** ustala się:

- 5) klasę główną ruchu przyspieszonego dla drogi na terenie **1KD-GP**;
- 6) klasę lokalną dla dróg na terenach **2KD-L**, **3KD-L**;
- 7) klasę dojazdową dla dróg na terenach **4KD-D** - **6KD-D**;
- 8) sytuowanie na terenach dróg publicznych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zachowanie na terenach **4KD-D** i **5KD-D** istniejącej magistrali wodociągowej;
- 10) lokalizację placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi na terenie **6KD-D**;
- 11) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 15. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDW**, **KDWx** ustala się:

- 1) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni o szerokości co najmniej 5,0m i jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6,0m na terenie **KDW**;
- 2) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej, w tym pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 3,0m na terenie **KDWx**;
- 3) lokalizację placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi na terenie **KDW**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 16. Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonym na rysunku symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) wysokość obiektów nie większa niż 2m;
- 3) stosowanie dowolnej formy zadaszenia;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,6;
- 7) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 9) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **4KD-D**.

§ 17. Na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznej;
- 2) wysokość obiektów nie większa niż 4m;
- 3) stosowanie dowolnej formy zadaszenia;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,6;
- 7) minimalna powierzchnia działki - 40m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni niskiej;
- 9) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **5KD-D**.

§ 18. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 19. W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie, minimalnymi powierzchniami działek budowlanych i pozostałymi ustaleniami.

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

- 1) zachowanie pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej 2 x 110 kV o szerokości 20 m na każdą stronę od osi linii;
- 2) dopuszczenie ograniczenia szerokości pasa, o którym mowa w pkt 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie strefy ochronnej dla magistrali wodociągowej o szerokości 8,0m na każdą stronę od osi rury
- 4) zakaz lokalizacji budynków i zadrzewień w pasie, o którym mowa w pkt 1 i 3;

- 5) w uzgodnieniu z właścicielem sieci, dopuszczenie lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa, o którym mowa w pkt 1;
- 6) zachowanie strefy ochronnej o szerokości 1m (po 0,5m w każdą stronę od osi przewodu) dla bezpiecznej eksploatacji, pozwalającej na bezkolizyjne funkcjonowanie istniejącej infrastruktury teletechnicznej niezbędnej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa na terenach **2U/MN**;
- 7) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 6 zakaz zabudowy, utwardzania nawierzchnią trwałą oraz nasadzeń drzew i krzewów z dopuszczeniem lokalizacji zjazdów o nawierzchni robizalnej w przypadku zastosowania rur osłonowych dla infrastruktury teletechnicznej;
- 8) obowiązek uzgadniania wszelkich budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt z Szefostwem Służy Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, z zewnętrznym układem transportowym z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) zakaz połączenia jezdni na terenie **2KD-L** z łącznicą węzła autostrady A-2 i jezdnią drogi krajowej nr 5,
- 4) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 6) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości technicznych na włączenie dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z obszarów **MN**, **MW**, **U/MN** i **U** na własnej działce bez naruszania interesu osób trzecich z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej poza systemem odwodnienia autostrady A2;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów **KD** do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;

- 8) w zakresie sieci elektroenergetycznej, lokalizację dwutorowej linii elektroenergetycznej 2 x 110 kV;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 10) zachowanie systemu melioracyjnego z możliwością przebudowy z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenarskich, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji w miejscach innych niż wyznaczonych w planie stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych przy czym pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować na poziomie „0” zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 24. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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