

WÓJT GMINY KOMORNIKI

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
WALERIANOWO ORAZ CZĘŚCI WSI ROSNÓWKO I CHOMEŃCICE**

**PROJEKT UCHWAŁY
RADY GMINY KOMORNIKI**

KOMORNIKI, listopad 2013

Zespół autorski:

mgr Ryszard Kajetańczyk

upr. urb. nr 1632, ZOIU Z-246

mgr Joanna Woźniak

mgr inż. arch. Joanna Wleklińska

mgr inż. Emilia Stawska

mgr inż. arch. Roksana Konieczna

OPRACOWANIE:



**UCHWAŁA NR/...../2013
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 tekst jednolity z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity z późn. zmianami) **Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. W związku z uchwałą Nr XV/136/2011 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice oraz uchwałą Nr XXVI/231/2012 Rady Gminy Komorniki z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/136/2011 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 listopada 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice 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 Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice**, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje ustalenia zamieszczone w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walerianowo oraz części wsi Rosnówko i Chomęcice**” 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) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;

- 5) **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.
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię spełniającą następujące warunki:
 - a) ściana frontowa projektowanego budynku o funkcjach wynikających z przeznaczenia musi być umieszczona w co najmniej 60% swojej długości w ramach obowiązującej linii zabudowy bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
 - b) dla towarzyszących obiektów garażowych, gospodarczych i usługowych należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - c) dla działek budowlanych, dla których obowiązująca linia zabudowy nie jest prostopadła do bocznych granic działki budowlanej, budynek mieszkalny należy zlokalizować prostopadle do jednej z bocznych granic, w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik głównej bryły budynku stykał się z tą linią.
- 7) **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;
- 8) **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.
- 9) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż.
- 10) **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.
- 11) **sztydach** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi bytowe służące zaspokojeniu podstawowych i bieżących potrzeb mieszkańców, oraz usługi kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracyjne, finansowe, projektowe, biurowe, turystyczne, handlowe (z wykluczeniem targowisk, sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży i skupu magazynowanych na otwartym stanowisku używanych części i akcesoriów do pojazdów oraz materiałów budowlanych);

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

1. Granica obszaru objętego planem;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Obowiązujące linie zabudowy;
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. Przeznaczenie terenu;

6. Pasy zieleni izolacyjnej;
7. Dopuszczalna lokalizacja niekubaturowych urządzeń rekreacyjno – sportowych.

§4. Przeznaczenie terenu, o którym mowa w §3 ust. 5 oznaczono na rysunku planu symbolami:

1. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MNr – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
3. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
4. RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
5. U – tereny zabudowy usługowej;
6. R – tereny rolnicze;
7. ZP/U – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w zakresie handlu detalicznego i gastronomii;
8. ZP – tereny zieleni urządzonej;
9. UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji;
10. US – tereny sportu i rekreacji;
11. IT – tereny infrastruktury technicznej;
12. E – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
13. KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
14. KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
15. KDW – tereny dróg wewnętrznych;
16. KDX – tereny ciągów pieszych.

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

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
3. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.
4. Dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §5 ust.5.
5. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §5 ust. 4 z zastrzeżeniem §12 pkt 9;
6. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U oraz RM zezwala się na lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.
7. Dla terenów oznaczonych symbolem MNr oraz MN, UT/US ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.
8. Dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MN/U dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych.
9. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku;
10. Budynki gospodarczo-garażowe realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

11. Dla terenów oznaczonych symbolem MNr, MN oraz MN/U ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym.
12. Zakazuje się realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu.
13. Dla istniejących budynków o wysokości i geometrii dachów oraz pokryciu dachu innym niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie i przebudowie głównej bryły budynku.
14. Dopuszcza się zachowanie zabudowy bliźniaczej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i remontu przy zachowaniu parametrów określonych w Rozdziale 2.
15. Zakaz realizacji ogrodzeń z pełnych betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych.
16. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - 1) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 1,0 m² na jednej działce budowlanej,
 - 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MNr) i zagrodowej (RM), za wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z obiektami zlokalizowanymi w obrębie terenu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej oraz w pasach przeznaczonych pod szpalery drzew;
 - 4) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego,
 - 5) zakazuje się montażu reklam świetlnych.
17. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów budowlanych i wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych i z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.
18. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami

§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 rezydencjonalnej (MNr) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (RM) jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 4) dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji (UT/US) oraz terenów sportu i rekreacji (US) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 5) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MNr, MN, RM, MN/U, UT/US, US) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

- 6) przez teren opracowania planu przebiega granica otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 5.
- 7) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.
2. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 pkt 2;
 - 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 unieszkodliwiania odpadów, w tym lokalizacji składowisk odpadów.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na cele chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie większej niż 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) przypadających na jedno gospodarstwo rolne.
6. Należy w miarę możliwości ograniczać przykrywanie powierzchni biologicznie czynnej, w szczególności betonem i asfaltem.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków lub władze gminy, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.

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

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy i zasady podziału nieruchomości 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

§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 jako: 14UT/US: **40,0 m**;
 - 2) dla terenów oznaczonych jako 5MNR, 12MNR, 13MNR, 11U: **25,0 m**;
 - 3) dla terenów oznaczonych jako 3MNR, 4MNR: **24,0 m**;
 - 4) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN/U, 9MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN/U, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN/U, 29MN, 30MN, 31MN/U, 32MN/U, 33MN, 35MN, 38MN/U, 39MN, 40MN, 41MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN/U, 50MN, 52MN, 53MN/U, 54MN/U, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN/U, 60MN: **22,0 m**;
 - 5) dla terenów oznaczonych jako 59MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN: **20,0 m**;
 - 6) dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielonych działek.
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. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000,0 m².
2. Na terenach MN, MNR oraz RM zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Na terenach MN/U, U oraz UT/US zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie gminy.
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.
5. Dla terenu położonego w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na terenach rolnych i łąkowych należy prowadzić zrównoważoną gospodarkę rolną z zastosowaniem zasad dobrej praktyki rolniczej;
 - 2) zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
 - 3) ustala się obowiązek ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami.
6. Przez teren opracowania planu przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN200 odboczka Puszczykowo, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) należy zachować odległość podstawową lokalizacji obiektów budowlanych względem sieci wynoszącą po 35 m na stronę od osi sieci,
 - 2) lokalizacja zabudowy oraz prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych w odległości mniejszej niż 35 m od osi sieci, a także lokalizacja przedsięwzięć wchodzących w kolizję z istniejącą siecią, wymagają uzgodnienia z jej zarządcą.

7. Na terenie opracowania planu znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN – 15kV, dla których do czasu przełożenia lub skablowania ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, na terenie którego obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej.
8. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Projektowane na obszarze objętym planem budowle o wysokości równej i większej 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają w szczególności drogi publiczne lokalne i dojazdowe określone na rysunku planu symbolami KDL i KDD.
2. 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 oraz zachowanie odległości zabudowy min. 6,0 m od granicy działki stanowiącej drogę wewnętrzną.
3. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2.
4. Dostęp do drogi powiatowej 2388P oraz dróg gminnych, w tym wykonanie zjazdów, należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla nowoprojektowanych budynków mających dostęp do drogi niższej kategorii niż droga lokalna, obsługę komunikacyjną należy realizować poprzez drogi dojazdowe lub wewnętrzne.
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 32MN/U dopuszcza się dostęp do drogi publicznej przez teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 34 IT,
7. 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, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie § 13 ust. 7 pkt 4;
 - 2) dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym i ogrodnictwem – min. 2 stanowiska na jedno gospodarstwo rolne lub ogrodnictwo;
 - 3) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 7 pkt 5;
 - 4) dla obiektów i lokali usługowych – 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 7 pkt 5;
 - 5) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 13 ust. 7 pkt 3 i 4, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.
8. Docelowo 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.

9. Do czasu realizacji pełnego, docelowego uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 13 ust. 16 pkt 3;
10. Nowoprojektowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg publicznych na zasadach ustalonych z zarządcami dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i uzbrojenia technicznego.
12. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.
13. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące wysokości i zakazu zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem § 12 ust. 9
14. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez ich właściwego zarządcę.
15. 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;
16. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:
 - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych z zarządcą 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;
17. 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 lub 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, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci.
18. 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;
 - 3) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie linii elektroenergetycznych zlokalizowanych na terenie opracowania planu; do czasu ich przełożenia lub skablowania należy zachować tereny pasa ochronnego, o których mowa w §12 ust. 7.
19. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, na warunkach określonych przez jej właściwego zarządcę.
20. Dla zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne z zastrzeżeniem §6 ust. 7 pkt 1 i 2.

21. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze, w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracji wodnych i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 60MN:

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:
 - a) budynku gospodarczo-garażowego o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800,0 m²,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 200 m²;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,7,
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) 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, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach jednospadowych;
 - 10) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 11) nachylenie głównych połaci dachowych – 35° - 45°.
 - 12) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MNr, 4MNr:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej.
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:
 - a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 80,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500,0 m²,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,6;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 7,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 5,0 m dla budynków o dachach jednospadowych;
 - 9) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 10) nachylenie głównych połaci dachowych – 35° - 45°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MNr, 12MNr, 13MNr:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej.
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:
 - a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 80,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury oraz odkryte baseny przydomowe ;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500,0 m²,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,6;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 7,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 5,0 m dla budynków o dachach jednospadowych;
 - 9) geometria dachów:

- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
- b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;

10) nachylenie głównych połaci dachowych – 35° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN, 7MN, 9MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 29MN, 30MN, 33MN, 35MN, 39MN, 40MN, 41MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 50MN, 52MN, 55MN, 56MN, 57MN:**

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

a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,

b) obiekty małej architektury;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000,0 m²,

5) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej,

6) powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 200 m²;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 0,7;

8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;

9) 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, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach jednospadowych;

10) geometria dachów:

a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,

b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;

11) nachylenie głównych połaci dachowych – 35° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **59MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN:**

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:

a) budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,

- b) obiekty małej architektury;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600,0 m²,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% 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, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach jednospadowych;
 - 9) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 10) nachylenie głównych połaci dachowych – 35° - 45°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10ZP/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w zakresie handlu detalicznego i gastronomii.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 7000,0 m²
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,3;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m;
 - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych;
 - 8) nachylenie głównych połaci dachowych – 20° - 40°;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m²,
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,05,

- b) maks. 1,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,0 m;
 - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych;
 - 8) nachylenie głównych połaci dachowych – 20°- 40°;
 - 9) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN/U, 21MN/U, 28MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 38MN/U, 49MN/U, 53MN/U, 54MN/U, 58MN/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolnostojący lub przylegający do budynku mieszkalnego;
 - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynku gospodarczo-garażowego o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50,0 m²,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800,0 m²;
 - 6) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnia zabudowy dla budynku usługowego: maks. 300 m²;
 - 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach jednospadowych;
 - 11) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - 12) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego –20° do 45°.
 - b) budynku gospodarczo-garażowego -20° do 45°.
 - 13) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14UT/US:

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie maks. 20% powierzchni działki budowlanej na cele niekubaturowych urządzeń rekreacyjno – sportowych z wyłączeniem urządzeń służących obsłudze sportów motorowych;
 - 3) dopuszczalną lokalizację urządzeń o których mowa w §23 ust. 2 pkt 2 przedstawiono na rysunku planu,
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 10 000 m²;
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,3;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
 - 9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 20RM, 22RM, 27RM, 51RM:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz ogrodnictwach.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację agroturystyki jako funkcji towarzyszącej,
 - 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe,
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000,0 m²,
 - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,05,
 - b) maks. 1,2;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 9,0 m,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: maks. 9,0 m,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego: maks. 6,0 m,
 - d) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych służących obsłudze zabudowy zagrodowej: maks. 15,0 m;
 - 10) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,

- c) budynku gospodarczo-garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 11) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 42US:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 6000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,4;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;
 - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie.
- 3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36ZP:

- 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: 1300,0 m²,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
- 3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;

§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 68R, 69R, 70R:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem §27 ust. 2 pkt 2 i nośników reklamowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych w szczególności płyt do składowania obornika, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, Ustawą o drogach publicznych oraz innymi przepisami odrębnymi.
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych,
 - 4) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 65E, 67E:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 37IT,

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500 m²,
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wysokość zabudowy – maks. 4 m,
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
3. Zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 34IT, 66IT:

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, ścieżki rowerowe.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDI, 2KDI, 36KDI:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych lokalnych.
2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokości, o których mowa w §31 ust. 3 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach ustalonych z zarządcami dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD, 8KDD, 20KDD, 36KDD, 40KDD, 44KDD:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych dojazdowych.
2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokości, o których mowa w §32 ust. 3 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach ustalonych z zarządcami dróg;

- 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

§33. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 17KDW, 18KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW;**

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg wewnętrznych.
2. Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Przestrzenie dróg wewnętrznych mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **16KDX, 19KDX, 23KDX;**

1. Przeznaczenie terenu - teren ciągów pieszych.
2. Szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Przestrzenie ciągów pieszych mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN – 30%;**
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNr – 30%;**
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U – 30%;**
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM – 30%;**
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U – 30%;**
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R – 10%;**
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP/U – 10%;**
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP – 10%;**
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UT/US – 10%;**
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US – 10%;**
- 11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IT – 10%;**
- 12) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E – 10%;**
- 13) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL – 1%;**
- 14) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD – 1%;**
- 15) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW – 1%;**
- 16) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDX – 1%.**

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§36. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni ok. 1,2075 ha na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057 – 602 – 49/13 z dnia 18.03.2013r..

§37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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