

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KOMORNIKI**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ul. Południowej**

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

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ul. Południowej, 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 13,8 ha, położony między ulicami: Grunwaldzką, Skrytą, Zachodnią, Fabianowską i Południową, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ul. Południowej”, 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,

---

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

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645,

Przygotował:

- zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika lub innych oraz 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 parkingowym - 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 nowego budynku na minimum 60% długości elewacji; w przypadku rozbudowy budynków istniejących odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - 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) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
  - 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) 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;
  - 16) segmencie – należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej lub grupowej, w tym szeregowej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 17) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
  - 18) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
  - 19) 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;

- 20) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 21) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 22) 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.

§ 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
  - 5) klasyfikację dróg publicznych;
  - 6) zasięg pasów wolnych od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 7) miejsca lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
  - 8) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.
2. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt 1, 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 i 12MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**;
  - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
  - 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
  - 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D**;
  - 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**;
  - 8) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i 7, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.
3. Na terenach **MN** i **MN/U** dopuszcza się lokalizację i wydzielenie dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, zgodnie z § 21 pkt 3.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - e,
  - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - d) na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200,0 m<sup>2</sup> dopuszcza się wycofanie budynków względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynku garażowo-gospodarczego w głębi działki, bez prawa przekraczania wyznaczonej linii zabudowy;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
  - budynków gospodarczo-garażowych i usługowych jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach **MN** i **MN/U**,
  - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na działkach o szerokości mniejszej niż 16,0 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) na działkach budowlanych z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową, wymagającą zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przyległych do drogi powiatowej nr 2387P (ul. Grunwaldzka – poza planem), zlokalizowanych na terenie 1MN ustala się lokalizację, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych o wysokości nie większej niż 2,2 m oraz żywopłotu wzdłuż drogi;
- 5) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki.

§ 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 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i 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** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych
  - c) **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 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 dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych,
- 3) szyldów,
- 4) reklamy – wyłącznie na terenach **MN/U** i **U**.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **5MN**, **8MN** i **10MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków wolno stojących z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej;
  - 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 wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - realizowanych w formie jednego budynku wolno stojącego albo przybudowanego do budynku mieszkalnego,
    - z wyłączeniem: stolarni, hurtowni, magazynów, składów artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, punktów do zbierania lub przeładunku złomu oraz usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) oczek wodnych,
  - e) wiat garażowych lub ogrodowych,
  - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków;

- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych 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 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 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 zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
  - c) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
  - d) wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 8) ogranicza się:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnię zabudowy budynku usługowego do 120,0 m<sup>2</sup>,
  - d) współczynnik intensywności zabudowy od 0,08 do 0,95;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>;
- 11) dopuszcza się wydzielenie mniejszych, niż wskazane w pkt. 10, działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 12) dopuszcza się zabudowę mniejszych, niż wskazane w pkt. 10, działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 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 każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 14) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych 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, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 9MN, 11MN i 12MN:**

- 1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków w zabudowie szeregowej,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
    - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przybudowanego do budynku mieszkalnego lub wolno stojącego,
    - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) 1 kondygnacji podziemnej,
    - d) oczek wodnych,
    - e) wiat garażowych lub ogrodowych,
    - f) szyldów o powierzchni nie większej niż  $1,0 \text{ m}^2$  na elewacjach budynków,
    - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 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:
    - a) od  $18^\circ$  do  $45^\circ$  dla budynków jednokondygnacyjnych,
    - b) od  $35^\circ$  do  $45^\circ$  dla pozostałych budynków;
  - 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 zabudowy dla:
    - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
    - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
    - c) wiat – do 4,0 m;
  - 8) ogranicza się:
    - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%,
    - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do  $60,0 \text{ m}^2$ ,
    - c) współczynnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,35;
  - 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
  - 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż  $300,0 \text{ m}^2$ , z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 11) dopuszcza się wydzielenie mniejszych, niż wskazane w pkt 10, działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych lub powiększenia przyległych nieruchomości;
  - 12) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 6,0 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 parkingowych 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, 5MN/U i 6MN/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, w tym usług rzemiosła,
  - 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 do innego budynku,
  - b) 1 kondygnacji podziemnej,
  - c) oczek wodnych,
  - d) wiat garażowych lub ogrodowych,
  - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
  - f) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
  - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stolarni,
  - b) hurtowni,
  - c) magazynów nie związanych z inwestycją usługową realizowaną na działce,
  - d) w budynkach lub na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
  - e) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym;
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, 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 :
  - a) od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 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 zabudowy dla:



- a) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w poddaszu użytkowym oraz nie więcej niż 7 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
  - b) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
  - d) wiat – do 4,0 m;
- 9) ogranicza się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m<sup>2</sup>,
  - c) współczynnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8;
- 10) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 11) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych lub powiększenia przyległych 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) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> 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) ustala się sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 14) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt 10.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**:

- 1) ustala się zachowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż 3 lokali mieszkalnych w budynku,
  - b) urządzeń budowlanych,

- c) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,
- d) 1 kondygnacji podziemnej,
- e) oczek wodnych,
- f) wiat garażowych lub ogrodowych,
- g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 ustala się dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych :
  - a) od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
  - b) od 35° do 45° dla pozostałych budynków;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych oraz zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 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 zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w poddaszu użytkowym oraz nie więcej niż 7 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 5,0 m do kalenicy,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 7) ogranicza się:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 80,0 m<sup>2</sup>,
  - c) współczynnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 11) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na obszarach, o których mowa w pkt 8.

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

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków i budowli usługowych,
  - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) 1 kondygnacji podziemnej,

- b) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
  - c) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
  - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) stolarni,
  - c) hurtowni,
  - d) magazynów nie związanych z inwestycją usługową realizowaną na działce,
  - e) w budynkach lub na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 ustala się dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 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 zabudowy dla:
- a) budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m;
- 8) ogranicza się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%,
  - b) współczynnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,35;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych lub powiększenia przyległych nieruchomości,
  - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej:
- a) 3 miejsca parkingowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 12) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) dojazdów i dojazdów do przyległych nieruchomości,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków i nowych miejsc parkingowych.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu drogi **2KD-D**;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **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.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń elektrotechnicznych – stacje transformatorowe;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię zabudowy do 50%;
- 4) współczynnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 5) dachy dowolne;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej.

**§ 18.** 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.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
  - a) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN nie może być mniejsza niż 18,0 m dla budynków wolno stojących, 14,0 m dla budynków bliźniaczych oraz 8,0 m dla budynków szeregowych,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na terenach MN/U nie może być mniejsza niż 20,0 m;
  - c) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie MW nie może być mniejsza niż 19,0 m
  - d) szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej na terenie U nie może być mniejsza niż 25,0 m,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

§ 20. 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 oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy od osi przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych na każdą stronę dla linii nn 0,4kV o szerokości 3,5 m;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia pasów, o których mowa w pkt 2, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz oświetlenia obiektów i terenów w sposób powodujący zjawisko olśnienia użytkowników dróg publicznych,
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD-D** – klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych i drogi wewnętrznej 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** i **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.

§ 22. 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 do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się :
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie, 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,
  - c) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
  - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - e) dla przepompowni ścieków wydzielanie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m<sup>2</sup>,
  - f) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
  - d) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy według zasad określonych w niniejszym planie,
  - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,

- d) na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych niskiego napięcia na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy czym dla linii skablowanych nie obowiązują wyznaczone na rysunku pasy wolne od zabudowy,
  - e) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących,
  - f) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielania działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m<sup>2</sup>,
  - g) 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.

**§ 23.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

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

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