

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap II**

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 uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap II, 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: Szkolnej, Grunwaldzkiej, Kolejowej, Fabianowskiej i Polnej we wsi Plewiska
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 wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej - Etap II”, 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, 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 połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć symetryczne połacie nachylone względem najwyższej kalenicy dachu budynku;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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. Dla budynków garażowych, gospodarczo-garażowych i gospodarczych należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 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) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – 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;
- 12) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.
- 13) **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. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem, **UO**;
- 4) teren usług kultury religijnej, oznaczony na rysunku symbolem **UK**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku symbolem **RM**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-G, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KDx, 9KDx, 10KDx**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**;

- 9) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami **1E**, **2E**.

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

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie 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 oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
- 4) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejących funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania i zagospodarowania terenów dla istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie uchwały;
- 7) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów 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;
- 8) 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;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, wykorzystywanych na cele usługowe.
- 10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych z elementów blaszanych;
- 11) zakaz lokalizacji wiat garażowych w strefie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów skupu, przetwarzania i składowania odpadów.

§ 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) lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 7) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach;

- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **UO** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MN/U** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 11) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **RM** nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 12) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów i placów;
- 13) dopuszczenie lokalizacji szpaleru drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku w miejscach nie kolidujących z infrastrukturą techniczną i wjazdami na działki.
- 14) zachowanie wód powierzchniowych z możliwością przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów i zbiorników retencyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu, przy czym na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) dla ochrony obiektów wpisanych w gminną ewidencję zabytków zaznaczonych na rysunku planu, obowiązek uzgadniania z Powiatowym Konserwatorem Zabytków prac budowlanych i konserwatorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków takich jak zmiana pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej, kolorystyki elewacji oraz nadbudowy i rozbudowy ;
- 3) zakaz zewnętrznego ocieplania budynków z elewacjami ceglаныmi i dekoracją architektoniczną wpisanych w gminną ewidencję zabytków;
- 4) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych na budynkach wpisanych w gminną ewidencję zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 14, § 20.

§ 8.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** 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) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 3) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, lub bliźniaczym na terenach **4MN**;
- 4) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 5) lokalizacja garażu, jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego w granicy działki;
- 8) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 9) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, przebudowy i remontu bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 10) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenie **7MN, 8MN** jedynie poza obszarem istniejących sieci energetycznych wraz z ich strefami pasów technologicznych, zgodnie z rysunkiem;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym - 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym od 0,1 do 0,75,
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym od 0,1 do 0.75;
- 14) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego:
 - a) w przypadku dachu stromego – 9,5 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8m;
- 15) maksymalna wysokość budynku gospodarczo- garażowego - 5,5m,
- 16) przekrycie budynku dachem stromym o kącie nachylenia od 30⁰ do 40⁰ dla głównych połaci dachowych z zastrzeżeniem pkt.8;
- 17) pokrycie dachu - blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 18) wysokość grodzienia:
 - 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;
- 19) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym 600 m²,
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym 400m²;
- 20) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 21) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,

- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
 - 22) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt. 12;
 - 23) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
 - 24) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 25) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji tablic informacyjnych o łącznej powierzchni nie większej niż 2m² oraz szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1m² z uwzględnieniem § 4 pkt 2 .
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub usługowo-mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub usługowej;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 4) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 5) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linię zabudowy, wyłącznie przebudowy i remontu bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 6) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego w granicy działki;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej przy czym dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) intensywność zabudowy od 0,1 do 1;
- 13) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) maksymalną wysokość budynku gospodarczo- garażowego – 5,5m

- 15) przekrycie budynków dachem stromym o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40° z zastrzeżeniem pkt.4;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4 pkt 2;
 - 17) maksymalna powierzchnia reklam - 3m^2 , szyldów - $1,5\text{m}^2$ i tablic informacyjnych - 2m^2 przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 4m^2 ;
 - 18) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte $35,0\text{m}^2$ powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c), d), e), f),
 - c) 4 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk postojowych dla przedszkoli,
 - e) 4 stanowiska na 10 miejsc noclegowych oraz 1 stanowisko dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie,
 - f) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
 - 19) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo - postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 18;
 - 20) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt. 11;
 - 21) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
 - 22) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 23) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800m^2 ;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 23, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.1. Na terenie usług oświaty, oznaczonym na rysunku symbolem **UO**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych obiektów, budowli i urządzeń w zakresie usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 13m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,35;
- 7) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kacie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45° ;
- 8) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1,8 m, uzupełnionego pnączami lub żywopłotem;

- 9) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 4m² z uwzględnieniem §4 pkt 2;
 - 10) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 5 miejsc na 10 zatrudnionych,
 - b) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
 - 11) dopuszczenie zapewnienie normatywu parkingowego przez wyznaczenie stanowisk postojowych na terenie **UK**;
 - 12) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt. 5;
 - 13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych;
 - 14) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 15) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 15, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdżia i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11.1. Na terenie usług kultu religijnego, oznaczonym na rysunku symbolem **UK** , ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków i obiektów kultu religijnego, w tym kościoła oraz budynków z nimi związanych, mieszczących lokale mieszkalne oraz biurowe;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do najwyższego punktu połączenia dachowej z dopuszczeniem akcentu, dominanty do wysokości 20 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
- 7) przekrycie budynków dachem stromym o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych nie większym niż 45⁰, a kościoła nie większym niż 60⁰;
- 8) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1,8 m, uzupełnionego pnączami lub żywopłotem;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc siedzących w obiektach zgromadzeń,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe,
 - d) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
 przy czym dopuszcza się zapewnienie normatywu parkingowego przez wyznaczenie stanowisk postojowych na terenie **4KDW**;
- 10) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt. 5
- 11) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych;

- 12) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 13) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m².
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12.1. Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku symbolem **RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
 - 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego oraz budynków garażowych, gospodarczych, wiat garażowych i obiektów i budowli związanych z produkcją rolniczą;
 - 3) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych;
 - 4) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
 - 5) dopuszczenie dla budynków wychodzących przed linie zabudowy, wyłącznie przebudowy bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
 - 10) stosowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰ dla budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 4;
 - 11) stosowanie dowolnej geometrii dachu dla pozostałych budynków;
 - 12) wysokość ogrodzenia – nie więcej niż 1,80 m, w tym dopuszczenie stosowania pełnych parkanów;
 - 13) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 stanowisko dla obiektów związanych z produkcją rolniczą,
 - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
 - 14) lokalizacje miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.8;
 - 15) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000m²;
 - 18) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji tablic informacyjnych i szyldów o łącznej powierzchni nie przekraczającej 4m² z uwzględnieniem § 4 pkt.2.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 17, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

- § 13. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku symbolem **ZP** ustala się:
- 1) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień z uwzględnieniem pkt 4;
 - 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
 - 3) zachowanie istniejących wód powierzchniowych z dopuszczeniem przebudowy przy zachowaniu ciągłości systemu melioracyjnego;
 - 4) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 6) zakaz lokalizacji szyldów i reklam.
- § 14. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-G, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KDx, 9KDx, 10KDx** ustala się:
- 1) klasę główną dla drogi na terenie **1KD-G**;
 - 2) klasę lokalną dla dróg na terenach **2KD-L, 3KD-L, 4KD-L**;
 - 3) klasę dojazdową dla dróg na terenach **5KD-D, 6KD-D, 7KD-D**;
 - 4) sytuowanie jezdni i chodników o parametrach zgodnych z klasą drogi, przy czym na terenie **8KDx** chodnika i drogi rowerowej lub drogi pieszo-rowerowej;
 - 5) sytuowanie pieszo jezdni na terenach **9KDx** i **10KDx**;
 - 6) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 4, elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.
- § 15. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:
- 1) sytuowanie na terenach **1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - 2) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi na terenach **2KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**;
 - 3) sytuowanie placu parkingowego na terenie **4KDW** z obsługą pojazdami samochodowymi z terenu **5KDW**;
 - 4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 1-3, elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.
- § 16. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oznaczonych na rysunku symbolami **1E, 2E** ustala się:
- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
 - 2) wysokość obiektów nie większa niż 4m;
 - 3) stosowanie dowolnej formy zadaszania;
 - 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 - 50m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych, sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni niskiej;
- 9) obsługa pojazdami samochodowymi:
 - a) terenu **1E** z terenu **6KD-D**,
 - b) terenu **2E** z terenu **4KDW**.

§17. 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.

§ 18. 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.

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

- 1) zachowanie części pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV o szerokości 20 m na każdą stronę od osi linii;
- 2) zachowanie części pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) dopuszczenie ograniczenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 1) i 2) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i zadrzewień w pasie, o którym mowa w pkt 1 i pkt 2;
- 5) 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 **1MN/U**, **2MN/U**, **4 MN/U**, **6MN**;
- 6) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 5 zakaz zabudowy, utwardzania nawierzchnią trwałą oraz nasadzeń drzew i krzewów z dopuszczeniem lokalizacji zjazdów o nawierzchni rozbieralnej w przypadku zastosowania rur osłonowych dla infrastruktury teletechnicznej.

§ 20. 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 drogowym;
- 3) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;

- 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. 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 do celów bytowych, przeciwpożarowych i przemysłowych z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się dla celów przeciwpożarowych i przemysłowych zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) lokalizację podczyszczalni ścieków dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych;
- 6) w przypadku braku technicznych możliwości włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, UO, UK, MN/U** i **RM** na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 11) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie lokalizacji w miejscach innych niż wyznaczone w planie stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych przy czym pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować na poziomie „0” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 23. 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.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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