

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ul. Bukowej i Spokojnej oraz części wsi Walerianowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.¹), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.²), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ul. Bukowej i Spokojnej oraz części wsi Walerianowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dział I
Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od linii rozgraniczających drogi, w jakiej można sytuować budynek oraz określa obszar zabudowy na działce; z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 i 3;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% szerokości ściany

1 Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446.

2 Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r., poz. 1318.

- frontowej budynku, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2;
- 4) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż;
 - 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połąc jest pochylona pod kątem nie większym niż 15°;
 - 6) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
 - 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki;
 - 9) strefie sanitarnej – należy przez to rozumieć obszar usytuowany wokół cmentarza, wyznaczony w odległości 50 m od granic cmentarza, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania;
 - 10) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
 - 11) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem drogowym w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
 - 12) działalności usługowej – przy zachowaniu § 34 uchwały, należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, taką jak np. usługi rzemiosła np. krawiectwo, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne; usługi handlowe, usługi gastronomiczne, pocztowe, bankowe, inne administracyjne, usługi kultury i oświaty oraz zdrowia, przy czym zakazuje się realizacji placów do składowania surowców, materiałów budowlanych lub gotowych wyrobów, a składowanie rozumiane jest jako zbieranie, magazynowanie lub tymczasowe przechowywanie;
 - 13) poziomie parteru budynku – należy przez to rozumieć usytuowanie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 14) kolorze pastelowym – należy przez to rozumieć barwy jasne, niekrykliwe, niejaskrawe, nieintensywne;
 - 15) lekkich obiektach budowlanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z funkcją cmentarną lub obsługą parkingu, niepołączone trwale z gruntem, o lekkiej konstrukcji, takie jak: kioski, pawilony, przekrycia namiotowe;
 - 16) froncie działki – należy przez to rozumieć definicję zgodną z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588).

§ 5. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki Nr XV/135/2011 z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnówko w rejonie ul. Bukowej i Spokojnej oraz części wsi Walerianowo.

- § 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 60 ha.
2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w południowo – zachodniej części gminy Komorniki i obejmuje część gruntów wsi Rosnówko i Walerianowo.
3. Obszar planu położony jest w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 7. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 3 pkt 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II **Postanowienia szczegółowe.**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów** **oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu** **lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 8. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: RM;
- 4) teren zieleni z możliwością realizacji zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: Z/U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: US;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R;
- 7) tereny lasu, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 9) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E;
- 10) teren cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem: ZC/KP;
- 11) tereny dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.

- § 9. 1. Działalność usługowa na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U jest funkcją uzupełniającą i powierzchnia związana z działalnością usługową nie może być większa niż 40% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy zrealizowanej na działce budowlanej. W przypadku realizacji funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego, ustala się jej realizację w parterze budynku lub w kondygnacji podziemnej.
2. Ustala się, że na terenie oznaczonym Z/U przeznaczeniem podstawowym jest zieleń, a funkcją uzupełniającą – zabudowa usługowa.
 3. Ustala się, że na terenie oznaczonym ZC/KP przeznaczeniem podstawowym

jest cmentarz, a funkcją uzupełniającą – teren komunikacji wewnętrznej, przy czym powierzchnia związana z terenem komunikacji wewnętrznej nie może być większa niż 20% powierzchni terenu ZC/KP, zaś funkcja usługowa, dopuszczona w ramach funkcji uzupełniającej nie może być większa niż 5% powierzchni terenu ZC/KP.

§ 10. Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:

- 1) wolnostojących urządzeń reklamowych;
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budów;
 - 3) ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych;
2. Dopuszcza się na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U lokalizowanie szyldów związanych z działalnością usługową z zachowaniem ustaleń § 14 pkt 2 niniejszej uchwały.
3. Należy zachować istniejące zadrzewienia, a w szczególności wzdłuż rowu (znajdującego się poza granicami planu) oraz ciągów komunikacyjnych.

§ 12. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków w granicy nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczo – garażowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych z elementów blaszanych.

§ 13. 1. Dopuszcza się sytuowanie na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów rolniczych R i terenów lasu ZL – obiektów małej architektury.

2. Lokalizowanie obiektów wymienionych w pkt 1 na terenach dróg publicznych może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.

§ 14. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) na terenach zieleni z możliwością realizacji usług Z/U oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 4,0 m² i wysokości nie wyższej niż do wysokości pierwszej kondygnacji budynku, zlokalizowanych wyłącznie na elewacji budynków;
- 2) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na ogrodzeniach lub ścianach budynków.

§ 15. Od strony dróg zakazuje się stosowania ogrodzeń:

- 1) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 2) wyższych niż 1,5m, z zastrzeżeniem § 29 ust. 1 pkt 13 niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 16. 1. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska.

2. Przy zachowaniu przepisów prawa należy zachować istniejące zadrzewienia.

§ 17. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa wskaźnikami hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu usług sportu i rekreacji US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 18. 1. Odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny, umożliwiając zorganizowany wywóz na składowisko odpadów i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

2. Nadmiar mas ziemnych, powstałych w związku z budową obiektów, należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach o odpadach, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, pokazanych na rysunku planu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych o których mowa w pkt. 1, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
2. W przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

- § 20. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią: teren usług sportu i rekreacji US, teren cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej ZC/KP oraz tereny dróg publicznych o charakterze dróg dojazdowych KDD.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, określono w § 26, § 29 oraz § 41-43.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

- § 21. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, zabudowę należy lokalizować według obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych lub usługowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną.
2. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m.
3. Na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U zabudowę należy realizować z zachowaniem ustaleń § 34, a pokazane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w strefie sanitarnej, dotyczą realizacji zabudowy garażowo-gospodarczej lub zabudowy usługowej.
- § 22. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych tylko i wyłącznie wolno stojących,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych;
 - 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego;
 - 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 240 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 5,5 m do okapu,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

- d) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - e) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
 - f) dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - g) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 4) dla budynku gospodarczo – garażowego:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem spadzistym,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim,
 - nie więcej niż 5,0 m do okapu,
 - c) dach:
 - płaski dla budynków wolno stojących,
 - spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - d) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - e) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
 - f) możliwość realizacji jako dobudowy do budynku mieszkalnego,
- 5) przy zachowaniu pkt. 2, pkt. 3 lit. a oraz pkt. 4 lit. a, intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,30,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) przy zachowaniu pkt. 2, pkt. 3 lit. a oraz pkt. 4 lit. a, powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku mieszkalnym min. 2 miejsca postojowe;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 4000 m²,
 - c) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 25 m, przy czym dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki budowlanej 5 m na terenie:
 - 2MN w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 1KDW,
 - 3MN, przy skrzyżowaniu dróg 6KDW i 10KDW,
 - 7MN, w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 7KDW;
- 10) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 23. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków gospodarczo – garażowych;
w ilości nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami, jeden budynek usługowy, jeden budynek gospodarczo – garażowy na działce budowlanej;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne­go i budynku mieszkalnego jednorodzinne­go z usługami:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 240 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 5,5 m do okapu,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - e) dach spadzisty o kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45°, kalenica główna usytuowana równoległe do frontu działki,
 - f) dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - g) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
 - h) przy zachowaniu § 9 ust. 1, maksymalną powierzchnię użytkową lokalu usługowego: 100 m²;
- 3) dla budynku gospodarczo – garażowego:
 - a) realizowany jako wolnostojący, dobudowany do budynku mieszkalnego lub wbudowany w budynek mieszkalny,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60,0 m²,
 - c) wysokość budynków:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem spadzistym,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem płaskim,
 - nie więcej niż 5,0 m do okapu,
 - d) poziom parteru budynków: nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - e) dach:
 - płaski dla budynków wolno stojących,
 - spadzisty o kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45° dla budynków dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - f) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,

- g) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 4) dla budynku usługowego:
- a) realizowany jako wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
 - b) z zastrzeżeniem § 9 ust. 1, maksymalna powierzchnia zabudowy: 150 m²,
 - c) wysokość budynków:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 4,5 m do okapu,
 - d) dach:
 - płaski dla budynków wolno stojących, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
 - płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45° dla budynków dobudowanych do budynków mieszkalnych, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
 - e) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - f) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
 - g) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - h) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 5) przy zachowaniu pkt. 1, pkt. 2 lit. a, pkt. 3 lit. b oraz pkt. 4 lit. b, intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,40,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) przy zachowaniu pkt. 1, pkt. 2 lit. a, pkt. 3 lit. b oraz pkt. 4 lit. b, powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych, dla których ustala się:
- a) na każdy lokal mieszkalny i lokal usługowy w budynku mieszkalnym: min. 2 miejsca postojowe,
 - b) na każde 50 m² lokalu usługowego: min. 2 miejsca postojowe;
- 9) zachowanie zasad zagospodarowania strefy sanitarnej określonych w § 34 niniejszej uchwały;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2800 m²,
 - c) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 23 m;
- 11) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 24. 1. Z zachowaniem § 40, na terenie zabudowy zagrodowej RM ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, w ramach której można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki garażowe, budynki inwentarskie oraz inne związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 2) w części pomiędzy terenem 4ZP a granicą strefy ochrony sanitarnej ustala się zakaz zabudowy dla budynków inwentarskich lub innych przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 240 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 5,5 m do okapu,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - e) dach spadzisty o kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45°,
 - f) dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym lub brązowym,
 - g) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 4) dla budynku garażowego:
 - a) realizowany jako wolnostojący, dobudowany lub wbudowany,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla samochodów osobowych: 60,0 m²,
 - dla pojazdów rolniczych: 200,0 m²,
 - c) wysokość budynków:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 8,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem spadzistym,
 - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem płaskim,
 - nie więcej niż 5,5 m do okapu,
 - poziom parteru budynków: nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - d) dach:
 - płaski dla budynków wolno stojących,
 - spadzisty o kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45° dla budynków dobudowanych,
 - dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym lub brązowym,
 - e) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 5) dla budynków innych niż mieszkalne i garażowe:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 600 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- nie więcej niż 8,0 m do okapu,
- c) dach:
 - płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45°,
 - dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym lub brązowym,
- d) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- e) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- f) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,80,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych, dla których ustala się:
 - a) na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym: min. 2 miejsca postojowe,
 - b) na każde 100 m² pow. zabudowy produkcyjnej: min. 1 miejsce postojowe;
- 10) zachowanie zasad zagospodarowania strefy sanitarnej określonych w § 34 niniejszej uchwały;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 4380 m²,
 - c) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 16 m;
- 12) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego;
- 13) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych o maksymalnej wysokości 15 m;
- 14) zakaz sytuowania płyt obornikowych oraz otwartych zbiorników na gnojowicę lub gnojówkę.

§ 25. Na terenie zieleni z możliwością realizacji zabudowy usługowej Z/U ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego budynku usługowego na działce budowlanej, jednak nie więcej niż trzech budynków usługowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 5) dla budynku usługowego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 150 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - jedna kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - nie więcej niż 4,5 m do okapu,

- c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- d) dach płaski, kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,
- e) dach w kolorze ceglastym lub brązowym,
- f) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 6) przy zachowaniu pkt. 3, pkt. 5 lit. a, intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,30,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) przy zachowaniu pkt. 3, pkt. 5 lit. a, powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każde 50 m² lokalu usługowego: min. 2 miejsca postojowe;
- 10) zachowanie na terenie Z/U w granicach określonych na rysunku planu, zasad zagospodarowania strefy sanitarnej określonych w § 34 niniejszej uchwały;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m²,
 - c) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 16 m;
- 12) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 26. Na terenie usług sportu i rekreacji US ustala się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, kortu tenisowego, mini boiska sportowego lub siłowni zewnętrznej;
- 4) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się realizację parkingów rowerowych;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7 ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1850 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²,
 - c) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 33 m;
- 7) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

§ 27. Na terenach lasu 1ZL, 2ZL ustala się zakaz lokalizowania obiektów innych niż urządzenia związane z gospodarką leśną.

§ 28. Na terenach zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 13 niniejszej uchwały;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień o funkcji zieleni ochronnej i krajobrazowej na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 4) realizację pasa zieleni na terenie 4ZP;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

§ 29. 1. Na terenie cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej ZC/KP ustala się:

- 1) wydzielenie części grzebalnej z zielenią oraz ciągami pieszymi, o których mowa w pkt. 8 i 10;
- 2) możliwość realizacji kolumbarium, o wysokości nie większej niż 2,00 m;
- 3) dopuszczenie realizacji komunikacji wewnętrznej, w tym parkingu na potrzeby cmentarza;
- 4) zakaz lokalizowania budynków, za wyjątkiem lekkich obiektów budowlanych związanych z funkcją cmentarną lub obsługą parkingu oraz domu przedpogrzebowego, kostnicy lub domu pogrzebowego;
- 5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,25,
 - b) minimalną: 0,002;
- 7) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
- 8) realizację zieleni o charakterze parkowym;
- 9) możliwość realizacji znaków kultu religijnego, grobowców, nagrobków i obiektów małej architektury;
- 10) budowę ciągów pieszych o nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych;
- 11) nakaz zapewnienie miejsc postojowych w ilości: nie mniej niż 1 miejsce na każde 10 miejsc grzebalnych; ponadto do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc urządzonych w liniach rozgraniczających sąsiadujących dróg, po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą tych dróg;
- 12) miejsca postojowe należy wykonać z materiałów nieprzepuszczalnych, a ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych zagospodarować zgodnie z § 43 niniejszej uchwały;
- 13) wokół terenu cmentarza ustala się realizację ogrodzenia o wysokości maksymalnie 2,0 m.

2. Dla lekkich obiektów budowlanych ustala się:

- 1) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna i nie wyższa niż 6,0 m;
- 2) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych i dowolnym rodzaju przekrycia;
- 3) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach obiektów budowlanych w dowolnych kolorach;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy lekkiego obiektu budowlanego: 50 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 5% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,10,

- b) minimalną: 0,002.
3. Dla budynków domu przedpogrzebowego, kostnicy lub domu pogrzebowego ustala się:
- 1) powierzchnia zabudowy każdego z budynków: nie więcej niż 200 m²;
 - 2) wysokość budynków:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - c) nie więcej niż 8,0 m do okapu,
 - 3) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - 4) poziom parteru budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - 5) dowolna geometria dachów,
 - 6) pokrycie dachu dostosowane do geometrii dachu,
 - 7) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, przy czym zakazuje się odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego.

§ 30. Na terenach rolniczych 1R, 2R ustala się:

- 1) prowadzenie upraw rolnych;
- 2) zakaz realizacji budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 3-5;
- 3) możliwość realizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnej,
 - b) dróg wewnętrznych, zjazdów i przejazdów,
 - c) obiektów małej retencji;
- 4) utrzymanie istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, związanych z ich utrzymaniem i eksploatacją;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa;
- 6) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami prawa;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych.

§ 31. Na terenach elektroenergetyki 1E, 2E, 3E, 4E ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem § 13, lokalizowanie wyłącznie obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) możliwość realizacji obiektów budowlanych, wymienionych w punkcie 1, do linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami prawa;
- 3) nakaz przeznaczenia na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 32. 1. Ochronie podlegają:

- 1) wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, objęte reżimem wysokiej ochrony OWO wraz z obszarami ich zasilania;
 - 2) otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego.
2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów objętych planem musi uwzględniać położenie w obszarze o wysokich zasobach wód podziemnych oraz musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozdział 8

**Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 33. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) powierzchnie działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5, nie mniejsze niż:
 - a) 1500 m² dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,
 - b) 1500 m² dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
 - c) 1500 m² dla terenu Z/U,
 - d) 1850 m² dla terenu US,
 - e) 3000 m² dla terenu RM,
 - f) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych w lit. a, b, c, d, e, z zastrzeżeniem § 30 pkt 6;
- 2) powierzchnie działek budowlanych nie większe niż:
 - a) 4000 m² dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,
 - b) 2800 m² dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
 - c) 2500 m² dla terenu Z/U,
 - d) 2000 m² dla terenu US,
 - e) 4380 m² dla terenu RM,
 - f) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych w lit. a, b, c, d, e, z zastrzeżeniem § 30 pkt 6;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 5, szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 25 m dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, przy czym dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 5 m na terenie:
 - 2MN w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 1KDW,
 - 3MN, przy skrzyżowaniu dróg 6KDW i 10KDW oraz przy placu do zawracania na drodze 9KDW,
 - 7MN, w miejscu zmiany kierunku przebiegu drogi 7KDW;
 - b) 23 m dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,
 - c) 16 m dla terenu Z/U,
 - d) 33 m dla terenu US,

- e) 16 m dla terenu RM,
 - f) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych w lit. a, b, c, d; e, z zastrzeżeniem § 30 ust. 6;
- 4) nowe granice działek budowlanych wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne lub wewnętrzne, z tolerancją do 2°, przy czym na terenie 3MN dopuszcza się tolerancję do 60°;
- 5) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 34. Wyznacza się granice strefy sanitarnej w odległości 50 m od granic cmentarza, dla której ustala się następujące warunki:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów świadczących usługi związane z produkcją i przechowywaniem żywności;
- 3) zakaz lokalizowania studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) tereny zabudowy w granicach strefy sanitarnej muszą posiadać sieć wodociągową, a wszystkie budynki muszą być podłączone do tej sieci.

§ 35. 1. Ustala się skablowanie, przeniesienie lub usunięcie istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez gestora sieci.

- 2. Do czasu skablowania lub przeniesienia istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wyznacza się pasy technologiczne, pokazane na rysunku planu, których szerokość wynosi 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach.
- 3. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach prawa, w tym zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zakaz sadzenia roślinności wysokiej, ponadto sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w pasach technologicznych należy uzgodnić z właścicielem linii elektroenergetycznej.

§ 36. 1. Wyznacza się pas technologiczny dla gazociągu DN 200, który wynosi 35 m od osi gazociągu, po obu jego stronach.

- 2. W pasie technologicznym gazociągu DN 200 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach prawa, a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w pasie technologicznym należy uzgodnić z operatorem gazociągu.
- 3. Na terenach pasa technologicznego ustala się zachowanie poniższych odległości:
 - 1) 20 m na stronę od osi gazociągu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) 15 m na stronę od osi gazociągu dla budynków niemieszkalnych (garaże);
 - 3) pozostałe odległości zgodne z przepisami prawa.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejącego gazociągu pod warunkiem zachowania przepisów prawa.

§ 37. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U oraz na terenie zieleni z możliwością realizacji zabudowy usługowej Z/U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m².

§ 38. Na terenach sąsiadujących z istniejącymi poza granicami planu, rowami, ustala się:

- 1) zakaz realizacji prac powodujących zasypywanie tych rowów;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,50 m od granicy rowu;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu do rowu w celu wykonywania prac melioracyjno-konserwacyjnych.

§ 39. W związku z istniejącym lotniskiem Poznań-Krzesiny, przy realizacji zabudowy ustala się konieczność zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń.

§ 40. Ustala się, że na terenie oznaczonym RM dopuszcza się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 19 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), o których mowa w przepisach prawa.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 41. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z ul. Bukowej leżącej w przebiegu drogi powiatowej nr 2388P Komorniki - Rosnówko, ul. 1-go Maja oraz ul. Spokojnej, ul. Sportowej oraz ul. Stawnego, za pośrednictwem istniejących i wyznaczonych niniejszym planem dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.

§ 42. Na terenach dróg publicznych KDD oraz na terenach dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 13 niniejszej uchwały, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji.

§ 43. Dla dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 6,00 m;
- 3) realizację chodnika lub ścieżki rowerowej;
- 4) przy zjazdach zachować pola widoczności min. 5,0 m x 5,0 m;

5) możliwość realizacji miejsc postojowych na terenie 4KDD.

§ 44. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości: min. 5,0 m;
- 3) możliwość realizacji chodnika lub ścieżki rowerowej;
- 4) przy zjazdach zachować pola widoczności, min. 5,0 m x 5,0 m;
- 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDW ustala się zakończenie placem do zawracania o parametrach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami. Plan dopuszcza realizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego uchwałą.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
 - d) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) w przypadku braku kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
 - c) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów można zagospodarować w ramach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami prawa,
 - d) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych:
 - a) z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) z wyłączeniem terenów położonych w odległości do 150 m od cmentarza, dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody tymczasowo, do czasu wybudowania wodociągu gminnego;
- 4) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia na warunkach zarządcy tego systemu; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 5) gaz: z sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;
- 6) ciepło: przy ogrzewaniu budynków stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (paliwo gazowe, ciekłe, energia elektryczna); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 46. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Dział III Przepisy końcowe.

§ 47. Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U – 30%;
- 3) dla terenu zabudowy zagrodowej RM – 30%;
- 4) dla terenu zieleni z możliwością realizacji zabudowy usługowej Z/U – 30%;
- 5) dla terenu usług sportu i rekreacji US – 1%;
- 6) dla terenów lasu ZL – 1%;
- 7) dla terenów zieleni urządzonej ZP – 1%;
- 8) dla terenów rolniczych R – 1%;
- 9) dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka E – 10%;
- 10) dla terenu cmentarza z możliwością realizacji terenu komunikacji wewnętrznej ZC/KP – 1%;
- 11) dla terenów dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych KDD – 1%;
- 12) dla terenów dróg wewnętrznych KDW – 1%.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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