

- najdłuższą kalenicę dachu;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą wyklucza się lokalizację budynków, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz wiat, z wyjątkiem wiat przystankowych i śmietnikowych, z zastrzeżeniem §4 pkt 2. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;
 - 7) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, skateparki, stoły do gry;
 - 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości elewacji frontowej w budynkach mieszkalnych, z zastrzeżeniem §4 pkt 2. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dla pozostałych budynków, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 9) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem powierzchni podmurówek i słupków;
 - 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, edukacji ekologicznej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
 - 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej gatunków rodzimych o wysokości minimalnej 2,0 m, złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować negatywne oddziaływanie wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**;
- 4) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZP**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**,

4KDD, 5KDD;

- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR;**
- 9) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE.**

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wysunięcia elewacji budynku do 0,3 m przed wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
 - b) wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak gzymsy, okapy, balkony, galerie, ganki, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie do 1,3 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szyldów o powierzchni do 0,5 m² na elewacjach budynków i łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej nie większej niż 1,0 m², z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) szyldów o powierzchni do 2,0 m² na elewacjach budynków usługowych i łącznej powierzchni na jednej działce budowlanej nie większej niż 3,0 m²,
 - d) tablic informacyjnych o powierzchni do 1,5 m²;
- 4) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:
 - a) zachowania oraz przebudowy,
 - b) nadbudowy i rozbudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu, z zachowaniem liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku, bez przekraczania gabarytów ustalonych w planie,
 - c) odbudowy, wyłącznie dla budynku mieszkalnego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m od strony dróg publicznych,
 - b) ogrodzeń z przesłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki o wysokości do 0,5 m i słupków,
 - c) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w §4 pkt 3 lit. b i c,
 - d) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przesł betonowych;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci

- dachowych powyżej 12° – odcienie brązu, czerwieni, szarości lub grafitu;
- 8) kolor elewacji – biały, odcienie beżu, brązu, szarości, grafitu lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
 - 9) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 8 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej ze ścian zewnętrznych budynku;
 - 10) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 m;
 - 11) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², z wyłączeniem terenu 4MNW-U;
 - c) obiektów usługowych w zakresie:
 - stolarni,
 - hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe i usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m²,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - usług składowania odpadów,
 - transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - garaży na pojazdy ciężarowe,
 - stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw,
 - krematoriów,
 - d) urządzeń wytwarzających energię z wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
 - a) MN, MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) UK, US-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a w przypadku realizacji

- budynków usług publicznych, jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
 - 4) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku, obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
 - 7) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiadujących nieruchomościach;
 - 8) dopuszczenie przebudowy, likwidacji istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu;
 - 9) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych, dojeżdż, dojazdów oraz tarasów w granicach powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-26/6, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) budynek mieszkalny położony w Chomęcicach przy ul. Poznańskiej 57, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 54-26/6, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla budynku mieszkalnego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
 - c) nakaz podejmowania działań zmierzających do przywrócenia oryginalnego wyglądu budynku,
 - d) zakaz umieszczania ogniw fotowoltaicznych na dachu obiektu.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie na obszarach planu.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, do czasu skablowania, rozbiórki lub przebudowy linii;
- 2) w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
 - c) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - d) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony zdrowia.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Poznańską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ i ul. Akacjową, oznaczoną na rysunku symbolem 5KDD lub ul. Polną i ul. Jarzębinową, które są zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) zapewnienie, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, wliczając w to stanowiska postojowe zlokalizowane w garażach, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f, g,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 10 stanowisk konsumpcji w obiektach gastronomicznych,
 - d) 4 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - e) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem,
 - f) 3 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - g) 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych 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;
- 3) zapewnienie, dla rowerów, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 5 stanowisk postojowych na terenach UK, US-ZP,
 - b) 3 stanowisk postojowych w przypadku lokalizacji usług na terenach MN, MNW, MNW-U;
 - 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach 1UK oraz 1US-ZP dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych.

§11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

- 1) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - 2) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° oraz większy niż 110° ,
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m, z wyłączeniem dojazdów, dojazdów oraz infrastruktury technicznej;
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.

§13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy grupowej;
- 2) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych;
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° ;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

- 12) nakaz realizacji kalenic budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej równoległe do frontu działki;
- 13) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 14) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 400 m²;
- 16) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych;
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o

- kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
 - 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
 - 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
 - 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 800 m²,
 - 15) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNW z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD i 1KR
 - b) terenu 2MNW z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR lub z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - c) terenu 3MNW z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - d) terenu 4MNW z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - e) terenu 5MNW z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD lub z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych;
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 1200 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD.

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej,
 - d) budynków usługowych na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy
 - a) budynku usługowego: 250 m²,
 - b) budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,70;

- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych;
 - b) budynków usługowych: płaskie, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°;
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych:
 - z dachami płaskimi: 8,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°: 10,0 m;
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 1000 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNW-U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDD, 3KDD,
 - b) terenu 2MNW-U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDD, 4KDD, 5KDD,
 - c) terenu 3MNW-U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 4KDD.

§17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 2) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub garażu na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty na działce budowlanej,
 - d) budynków usługowych na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy
 - a) budynku usługowego: 700 m²,
 - b) budynku gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 18° do 45° dla budynków jednokondygnacyjnych,
 - od 30° do 45° dla budynków dwukondygnacyjnych;
 - b) budynków usługowych: płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°;
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji lub 4,0 m, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych:
 - z dachami płaskimi: 8,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 30°: 10,0 m;
- 13) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 14) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek

wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dościa i dojazdy, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 1200 m²;

16) obsługa komunikacyjna z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§18. Dla terenu usług kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usług publicznych,
 - b) towarzyszących budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych,
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat,
 - d) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - e) obiektów rekreacji,
 - f) obiektów sportowych, w tym między innymi boisk oraz szatni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, a także wiat, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych: wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dościa i dojazdy, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 2000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD,

3KDD.

§19. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usług publicznych,
 - b) towarzyszących budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych,
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat,
 - d) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) dróg pieszych lub rowerowych,
 - g) ogrodzeń dla obiektów sportowych,
 - h) obiektów rekreacji, w tym między innymi boisk oraz szatni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, a także wiat, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: płaskie lub jedno-, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat:
 - z dachami płaskimi: 4,0 m,
 - z dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°: 5,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni: 2000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 1KR lub z ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§20. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników i dróg rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - d) infrastruktury związanej z obsługą transportu publicznego.

§21. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) chodników i dróg rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych,
 - d) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
 - e) infrastruktury związanej z obsługą transportu publicznego;
- 4) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§22. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) chodników i dróg rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 4) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§23. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki, w tym sieci, urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) geometria dachów budynków: dachy płaskie lub dachy jedno-, lub dwuspadowe o kącie

- nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 20°;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 5,0 m,
 - b) budowli: 12,0 m;
 - 9) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD.

§24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% na terenach MN, MNW, MNW-U;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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