

UCHWAŁA NR/.../2026
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Komorniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej, 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., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r. i Uchwałą Nr XVIII/242/2020 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 września 2020 r., Uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się usytuowanie co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany

- nowego budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość krawędzi wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej tereny;
 - 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia;
 - 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
 - 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
 - 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
 - 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 8) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
 - dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, dopuszcza się sytuowanie budynków wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować

- jako nieprzekraczalne,
- dla budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizowania instalacji fotowoltaicznych i automatów paczkowych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych, wiat przystankowych;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) ogrodzeń:
 - betonowych, prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - od strony dróg publicznych innych niż ażurowe i wyższych niż 1,5 m,
 - e) reklam, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w pkt 6 lit. b;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
- a) w odcieniach: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) w naturalnych kolorach: materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, czerni, szarości lub grafitu;
- 6) dopuszczenie sytuowania:
- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) szyldów lokalizowanych wyłącznie na ścianach budynków, ponadto:
 - na terenach **1U, 2U**: dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni do 2 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 5 m²,
 - na pozostałych terenach: o powierzchni do 0,5 m² i łącznej powierzchni na jednym budynku nie większej niż 2,5 m²;
- 7) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w planie, z wyjątkiem działek budowlanych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg ustalonych w planie.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:

- a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) **MN/U, U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w tym na nieruchomości sąsiednie przy realizacji przedsięwzięć ustalonych planem;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) hurtowni na innych terenach niż tereny **1U, 2U**,
 - b) stolarni, lakierni, ślusarni,
 - c) magazynów jako obiektów niezwiązanych z funkcją usługową lub o powierzchni zabudowy powyżej 300 m²,
 - d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - f) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów,
 - g) usług transportu ciężarowego,
 - h) garaży na pojazdy ciężarowe,
 - i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw oraz gazu,
 - k) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz materiałów budowlanych, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - l) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - m) krematoriów.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ścisłą archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska nr AZP 54-26/1/31 wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1645/A decyzją z dnia 10.12.1974 r., zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 54-26/130, AZP 54-26/131, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 4) nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**;
- 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, z zachowaniem tiretu trzeciego,
 - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - 6 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - 4 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;

- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - c) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urzędzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - dopuszczenie dachu płaskiego nad:
 - - takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality,
 - - częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - maksymalna:
 - - powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu,
 - - szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana;
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:

- a) powierzchnia zabudowy jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty: maksymalnie 60 m²,
- b) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - 6 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - 4 m w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
- c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) dla rowerów: minimum 3 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy,
 - b) dla samochodów osobowych:
 - dla lokali mieszkalnych – minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla biur – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,
 - dla usług służby zdrowia – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 2 gabinety w przychodniach zdrowia,
 - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, dla obiektów rzemieślniczych, obiektów działalności gospodarczej – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

- § 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej 1U, 2U ustala się:
- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w tym:
 - a) handlowych o powierzchni sprzedaży do 1200 m²,
 - b) rzemieślniczych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) miejsc parkingowych dla rowerów,
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) dla budynków usługowych wymienionych w pkt 1:
 - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m dla budynków z dachem płaskim oraz nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
 - 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej: do 12°, pokrycie: dowolne;
 - 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,75,
 - b) minimalna: 0,01;
 - 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) dla rowerów: minimum 3 miejsc parkingowych na każdy lokal usługowy,
 - b) dla samochodów osobowych:
 - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m² użytkowej lokalu,
 - dla biur – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych,

- dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,
 - dla usług służby zdrowia – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 2 gabinety w przychodniach zdrowia,
 - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, dla obiektów rzemieślniczych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- c) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni magazynowej,
- d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – 1 miejsca parkingowego dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
- e) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej, rozumiana jako wymiar działki budowlanej na granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną: 17 m,
 - c) parametry określone w lit. a i b, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP**, z zachowaniem § 8 pkt 1 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka **E** ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,80,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 80%;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów

odrębnych:

- a) minimalna powierzchnia działek: 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 17 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
- d) podane w lit. a – c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) przy zagospodarowywaniu obszaru nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) nakaz zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązek zapewnienia rozwiązań zastępczych.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ – droga powiatowa – ul. Jarzębinowa za pośrednictwem terenów dróg wewnętrznych 8KDW i 9KDW,
 - b) z terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL – droga gminna – ul. Czeresniowa,
 - c) z terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW,
 - d) za pośrednictwem terenów i dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie istniejących obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) przystanku,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 19. W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) przystanku,
 - e) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,

- f) drogowych obiektów inżynierskich,
- g) obiektów małej architektury,
- h) tablic informacyjnych,
- i) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- j) zieleni.

§ 20. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 21. W zakresie terenów ciągów pieszo-rowerowych **1KX, 2KX, 3KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) chodników,
 - b) dróg dla pieszych lub rowerów,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

§ 22. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, znajdującym się poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w nowo budowanych budynkach zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;

- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 23. Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia § 5 pkt 3 lit. d i e oraz § 5 pkt 6 lit. b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, MN/U, 1U, 2U** w wysokości 30%;
- 2) terenów **ZP, KDZ, KDL, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 1KX, 2KX, 3KX, E** w wysokości 1%.

§ 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.