

UCHWAŁA NR LVI/950/2022
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 26 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie, pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie, pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie, pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** - należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny oraz lokal lub lokale usługowe, których łączna powierzchnia jest większa niż 30% lecz nie większa niż 55% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 16°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16° do 50°, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach, gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m; w przypadku, gdy granica

działki usytuowana jest w stosunku do granicy pasa drogowego pod kątem innym niż 90°, dopuszcza się usytuowanie na tej linii wyłącznie zewnętrznego narożnika budynku;

- 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN**,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U**,
- c) usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**,
- d) usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P**;

2) tereny zieleni i wód:

- a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**,
- b) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL**,
- c) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **1WS**;

3) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;

4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem: **1K**;

5) tereny komunikacji:

- a) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**,
- b) publicznych ciągów pieszo-jezdnym, oznaczone symbolami: **1KDxs**,
- c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**.

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

- 1) sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,7m.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz terenów U/P, dla których dopuszcza się lokalizację

przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zagospodarowanie zielenią naturalną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki;
- 4) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 75° do 105°.

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

- 1) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, położenia w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Poznań – Ławica;

- 4) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem do 120 m nad poziomem morza w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz strefy ochronnej radaru Wysogotowo;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w otoczeniu radaru meteorologicznego Lotniczego Urządzenia Naziemnego nr RLUN MET/N/B/4085/0/2009 zlokalizowanego w miejscowości Poznań – Wysogotowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania zieleni wysokiej w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 9) w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, oznaczonej na rysunku planu:
 - a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) zabrania się tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk;
- 10) w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, oznaczonej na rysunku planu:
 - a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) zabrania się tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
- 11) jeżeli granica strefy zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, oznaczonych na rysunku planu, przebiega przez budynek mieszkalny jednorodzinny, szpital, dom opieki społecznej, budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wówczas budynek włącza się odpowiednio do strefy zewnętrznej lub strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;
- 12) jeżeli granica strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, oznaczonej na rysunku planu przebiega przez budynek zamieszkania zbiorowego lub budynek mieszkaniowo-usługowy, wówczas budynek włącza się do strefy wewnętrznej, przy czym, w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych, dotyczy to wyłącznie części mieszkaniowej;
- 13) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych od cmentarza oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej,
- 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne – KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne – KDW;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdných, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działce budowlanej, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
- a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej,
 - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych w budynku o funkcji składów i magazynów,
 - e) nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż lit. a, b i c na pozostałych terenach,
 - f) dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. b-d,
 - g) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości do 50 m²,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- j) zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
- k) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- m) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- n) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział II.

Przepisy szczegółowe

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 35MN:**

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- b) lokalizację budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla działki 124/4 36%,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 50%, przy czym:
 - dla działki nr ewid. 124/4, 94/8 i 92/2 – 30%,
 - dla działki nr ewid. 808 – 35%,
 - dla działki nr ewid. 782, 101 i 1124/1 – 40%,
- g) wysokość: budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. w przypadku dachu stromego, nie wyżej niż 9,0 m, w przypadku dachu płaskiego, nie wyżej niż 7,0 m, budynku pomocniczego krytego dachem płaskim – jedna kondygnacja, tj. nie wyżej niż 3,5 m, budynku pomocniczego krytego dachem stromym – jedna kondygnacja, tj. nie wyżej niż 6,0 m, pozostałych budowli - nie wyżej niż 15,0 m,
- h) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, w przypadku dachu dwuspadowego, lokalizacja głównej kalenicy równolegle względem granicy frontowej działki, przy czym dla budynku pomocniczego na działce nr ewid. 1202 dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 25°,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 550m²,
- j) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. i) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdu,
- k) wymaganą ilość stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej,

- b) lokalizację zabudowy bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 19MN na terenie działki nr ewid. 101 oraz 3MN na terenie działki nr 1124/1,
- c) lokalizację budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 810 w granicy działki sąsiedniej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki sąsiedniej,
- d) lokalizację budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 99/1 w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki sąsiedniej,
- e) lokalizację budynku pomocniczego na działce nr ewid. 1202 w granicy działki sąsiedniej,
- f) lokalizację dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 121/1,
- g) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy działki sąsiedniej, jeśli będzie on przylegał swoją ścianą do istniejącego budynku na działce sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. h,
- h) dopuszczenie lokalizacji budynku pomocniczego w granicy działek sąsiednich na działce nr 1149,
- i) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- j) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, w przypadku ich rozbudowy, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachu,
- k) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy,
- l) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- m) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN, 6MN, 13MN, 18MN, 24MN, 34MN:**

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- b) lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej, przy czym na terenie 34MN w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 30%, przy czym dla działki nr ewid. 1206 – 20%,
- g) wysokość: budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 7,0 m, budynku pomocniczego – jedna kondygnacja, tj. nie wyżej niż 3,5 m, pozostałych budowli - nie wyżej niż 15,0 m,
- h) geometria dachu: dach płaski, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 550 m²,
- j) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. i) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdu,

- k) wymaganą ilość stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej,
 - b) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy działki sąsiedniej, jeśli będzie on przylegał swoją ścianą do istniejącego budynku na działce sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, istniejących w dniu uchwalenia planu, które posiadały prawo zabudowy,
 - d) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - e) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, w przypadku ich rozbudowy, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachu,
 - f) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy,
 - g) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - h) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **15MN, 32MN, 33MN**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) lokalizację budynków w zabudowie szeregowej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 30%,
 - f) wysokość budynków:
 - dla terenu 15MN do 2 kondygnacji i 8,0m, jednak nie wyżej niż wysokość budynku na działce sąsiedniej,
 - dla terenów 32MN i 33MN do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie wyżej niż 10,0 m,
 - g) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy lub dach płaski, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, w przypadku dachu dwuspadowego lokalizacja głównej kalenicy równolegle względem granicy frontowej działki,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 500 m² – dla terenu 15MN,
 - 300 m² – dla terenów 32MN i 33MN,
 - i) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdu,
 - j) wymaganą ilość stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7,

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, istniejących w dniu uchwalenia planu, które posiadały prawo zabudowy,
- b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, w przypadku ich rozbudowy, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachu
- d) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U:**

1) ustala się:

- b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- c) lokalizację budynków wolno stojących,
- d) lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego, przy czym na działce nr ewid. 135/5 dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego;
- e) lokalizację usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. f, g;
- f) zachowanie istniejących usług z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- g) na terenie 15MN/U lokalizację usług oświaty – przedszkola,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy: dla terenu 15MN/U – 37% powierzchni działki budowlanej, dla pozostałych terenów 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla działki nr ewid. 135/9 – 35%,
- i) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%, przy czym dla działki nr ewid. 135/9 – 30%,
- k) wysokość: budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. w przypadku dachu stromego, nie wyżej niż 9,0 m, w przypadku dachu płaskiego, nie wyżej niż 7,0 m, budynku pomocniczego krytego dachem płaskim – jedna kondygnacja, nie wyżej niż 3,5 m, budynku pomocniczego krytego dachem stromym – jedna kondygnacja, nie wyżej niż 6,0 m, pozostałych budowli - nie wyżej niż 15,0 m,
- l) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, w przypadku dachu dwuspadowego, lokalizacja głównej kalenicy równolegle względem granicy frontowej działki,
- m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1500 m² – dla terenów 11MN/U, 12MN/U,
 - 800 m² – dla pozostałych terenów,

- n) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. k) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdu,
- o) wymaganą ilość stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7,
- p) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków pomocniczych,
- b) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy działki sąsiedniej, jeśli będzie on przylegał swoją ścianą do istniejącego budynku na działce sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację budynku usługowego na działce nr ewid. 135/5 w granicy działki sąsiedniej,
- d) lokalizację budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 107/2 w granicy działki sąsiedniej,
- e) lokalizację budynku mieszkalno-usługowego na działce nr ewid. 135/9 w granicy działki sąsiedniej,
- f) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, istniejących w dniu uchwalenia planu, które posiadały prawo zabudowy,
- g) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- h) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- i) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- b) lokalizację wolno stojących budynków usługowych,
- c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) na terenie 3U lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 30%,
- h) wysokość: budynku - nie wyżej niż 10,0 m, pozostałych budowli - nie wyżej niż 15,0 m,
- i) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski, w przypadku dachu dwuspadowego, lokalizacja głównej kalenicy równolegle względem granicy frontowej działki,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- k) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. j) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdu,
- l) wymaganą ilość stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7,
- m) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, istniejących w dniu uchwalenia planu, które posiadały prawo zabudowy,
- b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- c) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy,
- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **3U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- b) lokalizację wolno stojących budynków usługowych,
- c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 20%,
- g) wysokość: budynku - nie wyżej niż 10,0 m, pozostałych budowli - nie wyżej niż 15,0 m,
- h) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski, w przypadku dachu dwuspadowego, lokalizacja głównej kalenicy równolegle lub prostopadle względem granicy frontowej działki,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²,
- j) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. i) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdu,
- k) wymaganą ilość stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków pomocniczych,
- b) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy działki sąsiedniej, jeśli będzie on przylegał swoją ścianą do istniejącego budynku na działce sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- d) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy,
- e) lokalizację budynków magazynowych,
- f) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1U/P**, **2U/P**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- b) lokalizację budynków usługowych lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
- c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) zakaz lokalizacji usług z zakresu zdrowia, oświaty, opieki społecznej, sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- e) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 30%,
- i) wysokość: budynków – nie wyżej niż 11,0m, pozostałych budowli – nie wyżej niż 15,0 m,
- j) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²,
- l) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. k) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdu,
- m) wymaganą ilość stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7,
- n) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków pomocniczych,
- b) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy działki sąsiedniej, jeśli będzie on przylegał swoją ścianą do istniejącego budynku na działce sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- d) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy,
- e) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- f) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – parkową, ogrody i zielen towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu,
- c) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,

2) dopuszcza się:

- a) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu jako lasów lub gruntów leśnych służących produkcji leśnej,
- b) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu, albo innym dokumentem określającym sposób prowadzenia i kierunki gospodarki leśnej, z zastrzeżeniem lit c,
- c) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej,
- d) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) parkingów leśnych,
- b) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
- c) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,
- d) urządzeń turystycznych,
- e) ścieżek pieszych i rowerowych, w tym w ramach dróg leśnych.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1WS**:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących obszarów wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 95% powierzchni terenu,
- c) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) przepustów, pomostów, mostków, kładek,
- b) urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obiektów infrastruktury technicznej.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1E, 2E, 3E** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 20%;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0m;
- 6) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1K** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 20%;

- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0m;
- 6) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**, ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1KDxs**, ustala się:

- 1) teren komunikacji – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**, ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi na terenach: 4KDW, 7KDW, 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III. Przepisy końcowe

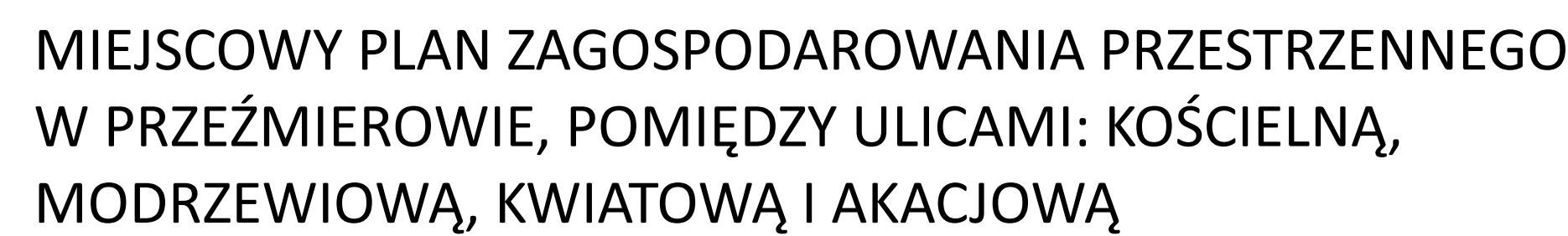
§ 29. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

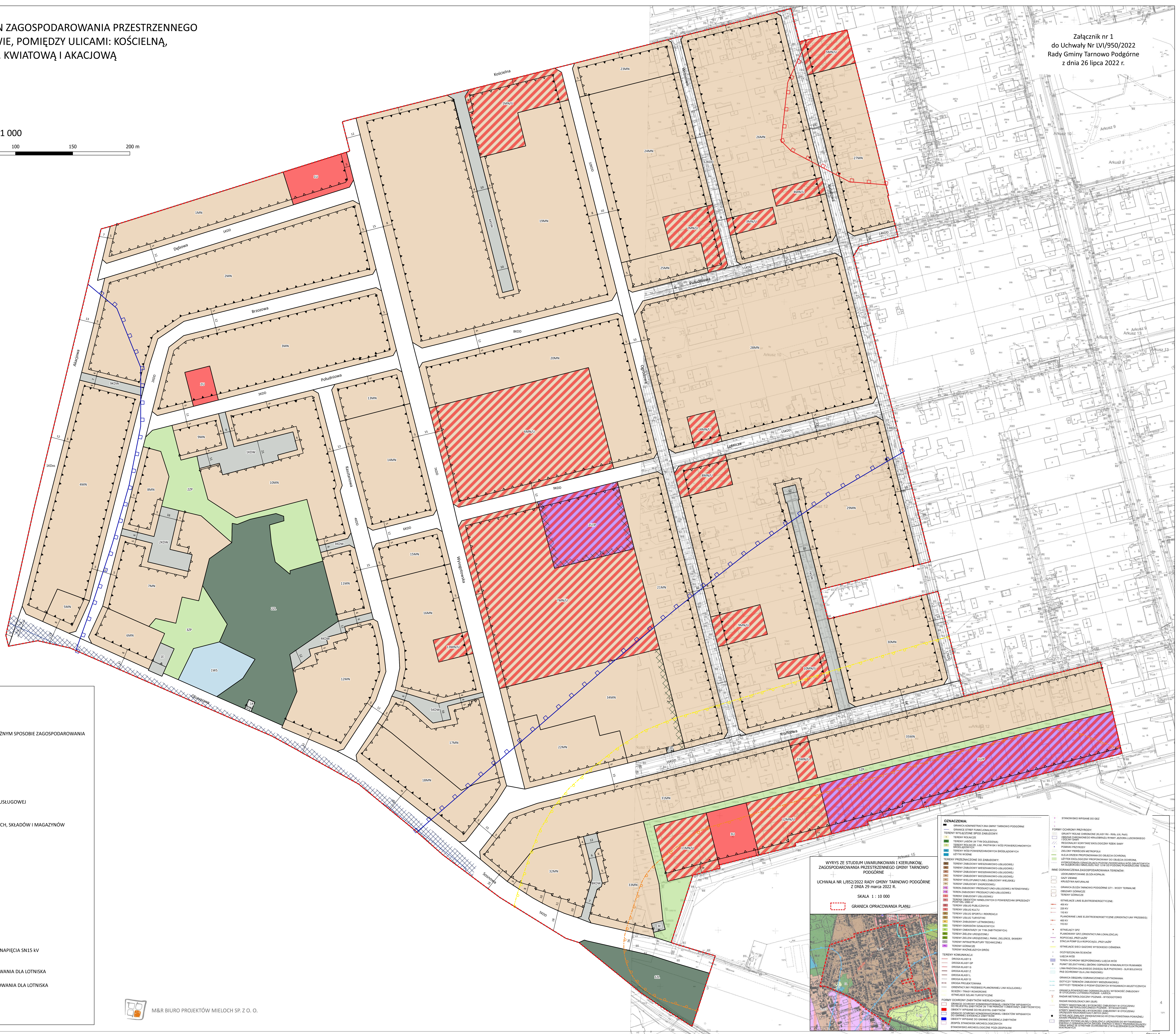
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LVI/950/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 26 lipca 2022 r.

[illegible]

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	4	5	6	7	8
1.	30.08. 2021 r.	1. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.	dz. nr 1/70 i 1/71 Przeźmierowo, symbol 34MN		X	Pkt. 2. Zapis dotyczy szczególnej procedury scalenia i podziału a nie „zwykłego” podziału nieruchomości.
	17.02. 2022 r.	2. Zmiana minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki budowlanej z 20m na 16m.			X	
2.	29.09. 2021 r.	Właściciel wnosi o dopuszczenie budowy budynków w zabudowie bliźniaczej.	dz. 106/2 i 106/3 Przeźmierowo, symbol 30MN		X	
3.	13.10. 2021 r.	1. Dopuszczenie powierzchni nowo wydzielanych działek minimum 400 m ²	dz. 101, Przeźmierowo, symbol 19MN		X	Pkt 2. Zapis dotyczy szczególnej procedury scalenia i podziału a nie „zwykłego” podziału nieruchomości
	21.02. 2022 r.	2. wyłączenie dz. nr 101 z zapisu o minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki 20m.			X	
		3. dopuszczenie powierzchni biologicznie czynnej minimum 35%			X	
		4. Dopuszczenie powierzchni nowo wydzielanych działek minimum 500 m ²			X	
4.	08.02. 2022 r.	Umożliwienie realizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 1118/15, Przeźmierowo, symbol 3MN		X	
5.	16.02. 2022 r.	Wniosek o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%.	dz. nr 121/1, Przeźmierowo, symbol 29MN		X	
6.	17.02. 2022 r.	Na załączniku graficznym istniejący budynek posiada niewłaściwy numer budynku.	dz. nr 124/4, Przeźmierowo, symbol 28MN		X	Mapa zasadniczej pochodzi z PODGiK (Starostwo Powiatowe) i nie jest elementem ustaleń planu.

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	4	5	6	7	8
7.	21.02. 2022 r.	1. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 40%. 2. Umożliwienie lokalizacji budynku mieszkalnego w granicy działki sąsiedniej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.	dz. nr 1149, Przeźmierowo, symbol 14MN		X X	
8.	25.05. 2022 r.	1. Wniosek o wprowadzenie zapisu pozwalającego na rozbudowę i nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków magazynowych i składowych, zlokalizowanych na dz. nr 1/85. 2. Wprowadzenie w definicji usług nieuciążliwych możliwości prowadzenia działalności związanej z rzemiosłem, mechaniką pojazdu i handlu hurtowego. 3. Zwiększenie parametrów powierzchni zabudowy do 35% i intensywności zabudowy do 1,05 4. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki do 600 m ²	dz. nr 1/84 i 1/85, Przeźmierowo, 7 MN/U		X X X	
9.	01.06. 2022 r.	Dopuszczenie na działce nr 109/2 również zabudowy bliźniaczej.	dz. nr 109/2, Przeźmierowo, 30 MN		X	

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/950/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 26 lipca 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

1. Opracowanie dotyczy części Przeźmierowa, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie. Powierzchnia obszaru to w przybliżeniu ok. 47,5 ha.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIII/680/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową, zmienionej uchwałą Nr XLIX/741/2017 z dnia 29 sierpnia 2017 r., wyłączającej z obszaru sporządzenia planu działki o nr ewid. 110/2 i 110/3.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, (uchwała nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.) analizowane obszary znajdują się w przeważającej części na terenach oznaczonych symbolem: C_M2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W planie miejscowym wyznaczono tereny U/P, które stanowią usankcjonowanie istniejącego stanu zagospodarowania tych obszarów.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Tarnowo Podgórne stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne”.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową.
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj. ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Tarnowie Podgórnym w dniu 14 lipca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 14 sierpnia 2017 r.
W kolejnych etapach procedury planistycznej zostanie ogłoszone i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.:
 - a) od 27 sierpnia 2021 r. do 24 września 2021 r., terminie dyskusji publicznej – 20 września 2021 - i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 14 października 2021 r.

Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które Wójt rozstrzygnął w ustawowym terminie.

b) od 10 stycznia 2021 r. do 7 lutego 2022 r., terminie dyskusji publicznej – 7 lutego 2022 r. - i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 25 lutego 2022 r.

Do projektu planu wpłynęło 7 uwag, które Wójt rozstrzygnął w ustawowym terminie.

c) od 28 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r., terminie dyskusji publicznej – 2 maja 2022 r. - i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 2 czerwca 2022 r.

Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które Wójt rozstrzygnął w ustawowym terminie.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową, w ustawowym terminie wpłynęło 19 wniosków od instytucji i osób prywatnych. Postulaty w nich zawarte zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej. Znaczna część terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej odzwierciedla stan istniejącej zabudowy.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową, wynikało z potrzeby zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów w tej części Przeźmierowa oraz uporządkowania i zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w pobliżu miasta Poznania oraz położenie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 184. W związku z powyższym, należy zadbać o

ograniczenie możliwości rozwoju nieodpowiedniego budownictwa, w celu poprawienia i rehabilitacji przestrzeni zurbanizowanej.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny w znacznej mierze zainwestowane oraz częściowo niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i terenów komunikacji. Całość opracowania stanowi centralną część miejscowości Przeźmierowo.

10. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacją, wynikało z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne – według którego ww. obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o dużej intensywności. Niemniej jednak, jak wskazuje punkt 91 w części Kierunki zagospodarowania przestrzennego, zabudowa ta może zostać uzupełniona inną funkcją (głównie usługową), o ile zachowane zostaną zasady ładu przestrzennego i braku kolizji pomiędzy różnym sposobem zagospodarowania terenu. W projekcie planu uwzględniono zapisy Studium. Jednocześnie zapisy Studium wskazują jedynie ogólnikowo parametry zabudowy do których powinno się dążyć, dopuszczając ich uszczegółowienie w dostosowaniu do poszczególnych lokalizacji i planowanego zagospodarowania. Jednocześnie tereny komunikacji nie kolidują z najbliższym zagospodarowaniem, a stanowią jedynie ich uzupełnienie.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacją jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUiKZP Gminy Tarnowo Podgórne oraz uchwałą nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne.

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacją. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Zakłada się potencjalne wpływy do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno – prawnym.
12. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacją, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uaktywniają zagospodarowanie na tym terenie, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.