

**Zarządzenie nr 44/2023**  
**Wójta Gminy Tarnowo Podgórne**  
**z dnia 30 stycznia 2023 r.**

**w sprawie: przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Tarnowie Podgórny w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czeresniowej**

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), oraz uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXXVI/733/2010 z dnia 17 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Radą Działalności Pożytku Publicznego Gminy lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji zarządzam co następuje:

**§ 1**

Przeprowadzić konsultacje z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1327 z późn. zm.) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Tarnowie Podgórny w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czeresniowej.

**§ 2**

Konsultacje zostaną przeprowadzone w formie wyrażenia pisemnej opinii przez organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy powołanej w §1 w terminie 14 dni od daty zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne informacji o konsultacjach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Tarnowie Podgórny w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czeresniowej.

**§ 3**

Przeprowadzenie konsultacji powierzam Głównemu specjalście ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

**§ 4**

Projekt uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Tarnowie Podgórny w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czeresniowej, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 5**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Projekt Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Tarnowo Podgórne**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów  
w Tarnowie Podgórny w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czereśniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Tarnowie Podgórny w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czereśniowej” 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.).
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załączniki nr: 1, 2, 3 – rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Tarnowie Podgórny w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czereśniowej”;
  - 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 5 – 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;
  - 4) załącznik nr 6 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 6.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych o kącie nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat, mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi dachu, od strony dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat, mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi dachu, na powierzchnię działki budowlanej;

- 5) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 6) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>;
- 7) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższego położonego wierzchołka tego urządzenia lub wiaty.

### §3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się jednostki przestrzenne nr 1, 2 i 3 oraz przeznaczenia terenów:

- 1) w ramach jednostki przestrzennej nr 1, określonej na załączniku nr 1:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 1.4MNW**,
  - b) tereny usług, oznaczone symbolami: **1.1U, 1.2U, 1.3U**,
  - c) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **1.1KDL, 1.2KDL**,
  - d) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1.1KDD**,
  - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR**,
  - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1.1KP**,
  - g) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN**,
  - h) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1.1ZP, 1.2ZP, 1.3ZP**,
  - i) tereny parkingu, oznaczone symbolami: **1.1KOP, 1.2KOP**;
- 2) w ramach jednostki przestrzennej nr 2, określonej na załączniku nr 2:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **2.1MNW-U, 2.2MNW-U**,
  - b) teren usług, oznaczony symbolem **2.1U**,
  - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **2.1KR**,
  - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **2.1WS**;
- 3) w ramach jednostki przestrzennej nr 3, określonej na załączniku nr 3:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **3.1MNW, 3.2MNW, 3.3MNW**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **3.1MNW-U, 3.2MNW-U, 3.3MNW-U, 3.4MNW-U, 3.5MNW-U**,
  - c) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **3.1KDL, 3.2KDL**,
  - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **3.1KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 3.5KR, 3.6KR, 3.7KR**,
  - e) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **3.1ZN**,
  - f) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **3.1ZP, 3.2ZP**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

### §4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) okapy i gzymsy dachu głównego, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

- c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach
- 3) .
- 2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:
  - 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
  - 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
  - 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu;
  - 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
    - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
    - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
    - c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.
- 3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
  - 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych drewna i ceramiki;
  - 2) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku;
  - 3) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej elewacji;
  - 4) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.
- 4. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
  - 2) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
  - 3) garaży blaszanych;
  - 4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.
- 5. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

## §5.

- 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
  - 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
  - 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
    - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) **U** – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeśli lokalizowana funkcja budynków będzie tego wymagała.
- 2. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 3) stacji paliw;
  - 4) punktów dystrybucji paliw, za wyjątkiem stacji ładowania, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;
  - 5) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
  - 6) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;
  - 7) usług demontażu pojazdów i maszyn;
  - 8) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;
  - 9) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
  - 10) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
  - 11) stanowisk postojowych na powierzchni terenu wliczanej do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

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

- 1) ochronę konserwatorską zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku na załącznikach nr 1 i nr 3;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

**§7.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

**§8.** 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, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia całego obszaru objętego planem:

- 1) w granicach złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1;
- 2) w granicach terenu i obszaru górniczego Tarnowo Podgórne GT-1.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pasy technologiczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, których szerokość wynosi 7,0 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii i lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
  - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
  - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,
  - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

#### **§10.**

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu;
  - 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
  - 2) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe.

#### **§11.**

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
  - 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
  - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
  - 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
  - 10) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym urządzenia fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat oraz jako wyposażenie terenów komunikacji i terenów zieleni.

**§12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**Ustalenia szczegółowe dla terenów zlokalizowanych w ramach jednostki przestrzennej nr 1,  
określonej na załączniku nr 1**

#### **§14.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1.1MNW**, **1.2MNW**, **1.3MNW**, **1.4MNW** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

- 2) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - 3) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - 4) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
    - c) garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
    - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
    - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

## §15.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1.1U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
- 1) budynków usługowych, w tym mieszczących:
    - a) usługi zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, hostel, pensjonat,
    - b) handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
    - c) gastronomię o powierzchni użytkowej do 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) garaży;
  - 3) wiat;
  - 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 5) stanowisk postojowych naziemnych, w garażach lub pod wiatami.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
  - 2) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) wysokość wiat nie większą niż 5,5 m;
  - 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
  - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) dachy strome lub dachy płaskie;
  - 10) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

usług i powierzchni sprzedaży handlu, przy czym gdy sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
  - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1.3KR.

#### §16.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami: **1.2U**, **1.3U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne takie jak:
  - a) usługi edukacji, muzea i biblioteki,
  - b) usługi opieki nad dziećmi,
  - c) usługi kultury, za wyjątkiem dyskotek, sal tanecznych, cyrków, kasyn,
  - d) usługi administracji i bezpieczeństwa publicznego,
  - e) ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz opieki medycznej;
- 2) lokali, w budynkach wymienionych w pkt 1, mieszczących:
  - a) handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomię o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup>;
- 3) garaży;
- 4) wiat;
- 5) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, w garażach lub pod wiatami.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków usługowych nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 2) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
- 3) wysokość wiat nie większą niż 5,5 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) dachy strome lub dachy płaskie;
- 10) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, przy czym gdy sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
  - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50;
- 11) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1.2U z terenu 1.2KDL,
  - b) terenu 1.3U z terenu przyległej drogi wewnętrznej położonej poza granicą planu.

§17. Na terenach drogi lokalnej, oznaczonych symbolami: **1.1KDL**, **1.2KDL**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami o ścięcia narożne oraz obszar lokalizacji skrzyżowania;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§18. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1.1KDD**, ustala się:



- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§19.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ściecia narożne i plac do zawracania pojazdów;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg i ścieżek rowerowych,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich.

**§20.** Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **1.1KP**, ustala się:

- 1) teren publiczny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) dróg i ścieżek rowerowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
  - c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności.

**§21.** W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni niskiej i wysokiej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat i stanowisk postojowych.

**§22.**

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1.1ZP, 1.2ZP, 1.3ZP**, ustala się lokalizację samorządowego parku.
2. Dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej;
  - 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych - samorządowych obiektów sportowych;
  - 3) wiat;
  - 4) ścieżek pieszych i rowerowych;
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m;
  - 2) wysokość wiat nie większą niż 4,5 m;
  - 3) powierzchnię zabudowy wiat nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) dachy strome lub dachy płaskie;
4. Zakazuje się lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

**§23.**

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów parkingów, oznaczonych symbolami: **1.1KOP, 1.2KOP** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) parkingów;
  - 2) zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym 50% tej powierzchni ma stanowić zieleń wysoka - drzewa;
  - 2) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

**Ustalenia szczegółowe dla terenów zlokalizowanych w ramach jednostki przestrzennej nr 2,  
określonej na załączniku nr 2**

**§24.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **2.1MNW-U**, **2.2MNW-U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług lokalnych o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż jeden lokal mieszkalny;
  - 2) budynków usługowych wolnostojących, mieszczących wyłącznie usługi lokalne;
  - 3) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1800 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego z tych budynków,
    - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
  - 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
    - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
    - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
  - 9) w przypadku, gdy obliczona według pkt 8, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§25.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **2.1U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) budynków usługowych mieszczących:
    - a) usługi lokalne,

- b) handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
    - c) gastronomię,
    - d) usługi administracji i bezpieczeństwa publicznego.
  - 2) garaży;
  - 3) wiat;
  - 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 5) stanowisk postojowych naziemnych, w garażach lub pod wiatami.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków usługowych nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
  - 2) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) wysokość wiat nie większą niż 5,5 m;
  - 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9;
  - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 6000 m<sup>2</sup>;
  - 9) dachy strome lub dachy płaskie;
  - 10) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, przy czym gdy sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
    - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
    - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
    - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50;
  - 11) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§26.** Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem **2.1KR**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ściecia narożne i plac do zawracania pojazdów;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg i ścieżek rowerowych,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich.

**§27.** W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **2.1WS**, ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, wiat i stanowisk postojowych.

**Ustalenia szczegółowe dla terenów zlokalizowanych w ramach jednostki przestrzennej nr 3, określonej na załączniku nr 3**

**§28.**

- 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **3.1MNW**, **3.2MNW**, **3.3MNW** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;

- 2) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 950 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
    - c) garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
  - 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
    - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
    - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
  - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

## §29.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **3.1MNW-U**, **3.2MNW-U**, **3.3MNW-U**, **3.4MNW-U**, **3.5MNW-U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług lokalnych o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż jeden lokal mieszkalny;
  - 2) budynków usługowych wolnostojących, mieszczących wyłącznie usługi lokalne;
  - 3) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

- a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego z tych budynków,
  - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
- a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 9) w przypadku, gdy obliczona według pkt 8, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu.

**§30.** Na terenach drogi lokalnej, oznaczonych symbolami: **3.1KDL, 3.2KDL**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami o ścięcia narożne oraz obszar lokalizacji skrzyżowania;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§31.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **3.1KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 3.5KR, 3.6KR, 3.7KR**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ścięcia narożne i plac do zawracania pojazdów;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg i ścieżek rowerowych,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich.

**§32.** W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **3.1ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni niskiej i wysokiej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat i stanowisk postojowych.

**§33.**

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **3.1ZP, 3.2ZP**, ustala się lokalizację samorządowego parku – zieleni gminnej.

2. Dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej;
- 2) ścieżek pieszych i rowerowych;

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

4. Zakazuje się lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

**§34.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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

## Uzasadnienie

Uchwały Nr .....

Rady Gminy Tarnowo Podgórne

z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Tarnowie Podgórnym w rejonie ulic Szkolnej, Rokietnickiej i Czereśniowej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie zawiera:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 28 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne - obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny:

- 1) w ramach jednostki przestrzennej nr 1, określonej na załączniku nr 1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usług publicznych oraz tereny zieleni;
- 2) w ramach jednostki przestrzennej nr 2, określonej na załączniku nr 2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usług publicznych oraz tereny zieleni;
- 3) w ramach jednostki przestrzennej nr 3, określonej na załączniku nr 3 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Szczegółowe rozwiązania należy określić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów należy traktować jako zalecane, ich wartości mogą być korygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) w ramach jednostki przestrzennej nr 1, określonej na załączniku nr 1:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 1.4MNW**,
  - b) tereny usług, oznaczone symbolami: **1.1U, 1.2U, 1.3U**,
  - c) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **1.1KDL, 1.2KDL**,
  - d) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1.1KDD**,
  - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR**,
  - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1.1KP**,
  - g) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN**,
  - h) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1.1ZP, 1.2ZP, 1.3ZP**,
  - i) tereny parkingu, oznaczone symbolami: **1.1KOP, 1.2KOP**;
- 2) w ramach jednostki przestrzennej nr 2, określonej na załączniku nr 2:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **2.1MNW-U, 2.2MNW-U**,
  - b) teren usług, oznaczony symbolem **2.1U**,
  - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **2.1KR**,
  - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **2.1WS**;
- 3) w ramach jednostki przestrzennej nr 3, określonej na załączniku nr 3:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **3.1MNW, 3.2MNW, 3.3MNW**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **3.1MNW-U, 3.2MNW-U, 3.3MNW-U, 3.4MNW-U, 3.5MNW-U**,
- c) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **3.1KDL, 3.2KDL**,
- d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **3.1KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 3.5KR, 3.6KR, 3.7KR**,
- e) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **3.1ZN**,
- f) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **3.1ZP, 3.2ZP**.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią kontynuację zabudowy istniejącej i uzupełnienie struktury przestrzennej miejscowości Tarnowo Podgórne.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki mieszkalne i usługowe. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W uchwale nie zawarto wskaźników dla procedury scalania i podziałów, gdyż nie ma terenów predysponowanych do przeprowadzenia takiej procedury.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, występują natomiast stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne). Ustalenia planu, poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy, generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, co należy wziąć pod uwagę przy planowaniu transportu zbiorowego, dróg rowerowych i ciągów pieszych. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Tarnowo Podgórne i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym, wzbogaconym o układ dróg publicznych i wewnętrznych. Projekt planu uwzględnia częściowo zrealizowaną obwodnicę miejscowości.

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.



Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Przez niniejszy plan przebiegają istniejące drogi publiczne. Niezbędna infrastruktura techniczna jest już częściowo zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przeprowadzi procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizował dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie będą podlegały również złożone uwagi.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki gminy związane mogą być przede wszystkim z modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

Uchwałą nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. przyjęto ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne przyjętego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Planowane przeznaczenie oraz rozwiązania planu miejscowego są zgodne z tym dokumentem. Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, zgodnych z obowiązującym studium.

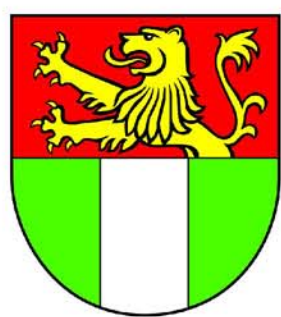
Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne



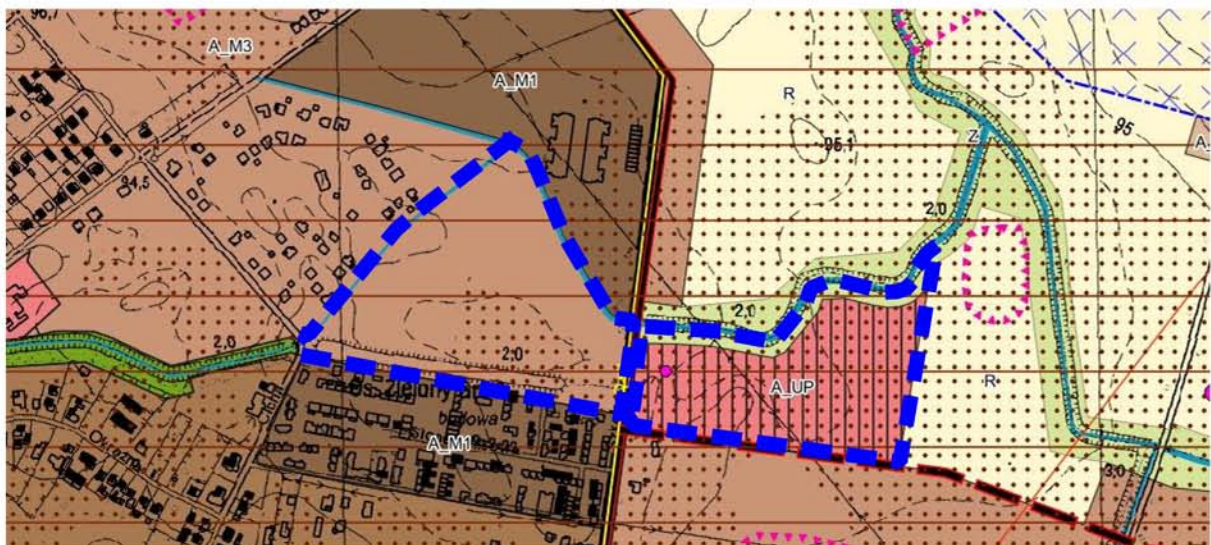


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW W TARNOWIE PODGÓRNYM W REJONIE ULIC SZKOLNEJ, ROKIETNICKIEJ I CZEREŚNIOWEJ

Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr ...  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia ... r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- M3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U TERENY USŁUG PUBLICZNYCH



## OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDOCZNOŚCIOWEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TERENY USŁUG

- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KOP TERENY PARKINGÓW
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY MPZP POŁOŻONY JEST W GRANICACH:  
- ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH TARNOWO PODGÓRNE GT-1  
- TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO TARNOWO PODGÓRNE GT-1

SKALA 1:1000

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Poznańskiego)



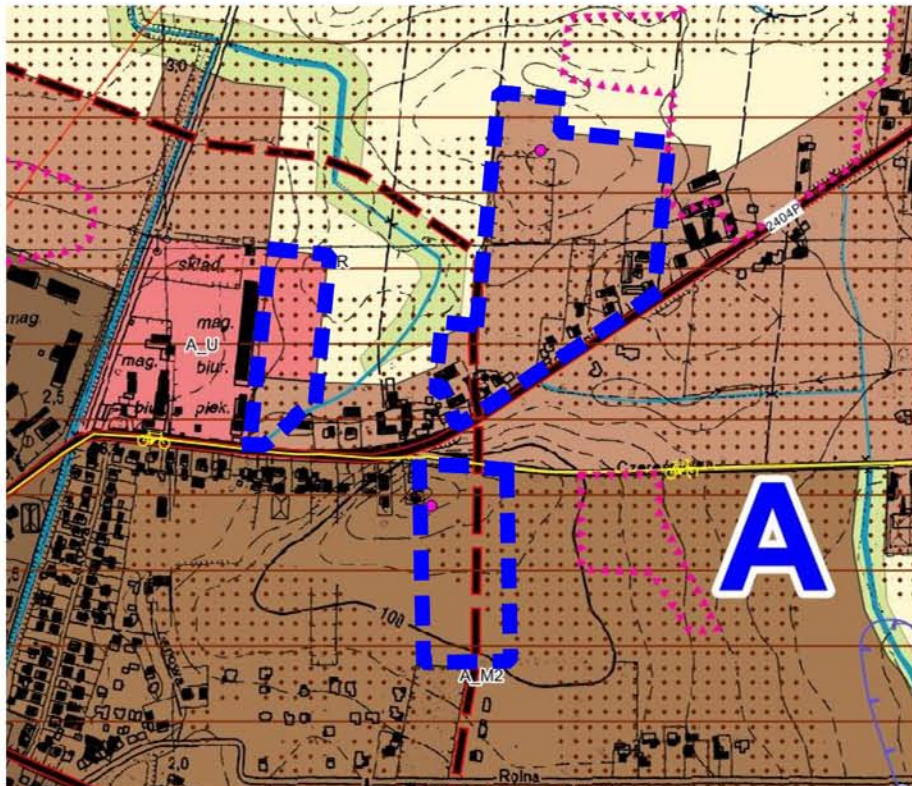


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW W TARNOWIE PODGÓRNYM W REJONIE ULIC SZKOLNEJ, ROKIETNICKIEJ I CZEREŚNIOWEJ

Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr ...  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia ... r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO  
PODGÓRNE

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- M3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



## OZNACZENIA:

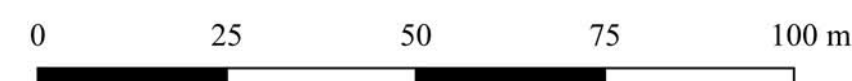
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

CAŁY OBSZAR OBJĘTY MPZP POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

- ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH TARNOWO PODGÓRNE GT-1
- TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO TARNOWO PODGÓRNE GT-1



SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Poznańskiego)

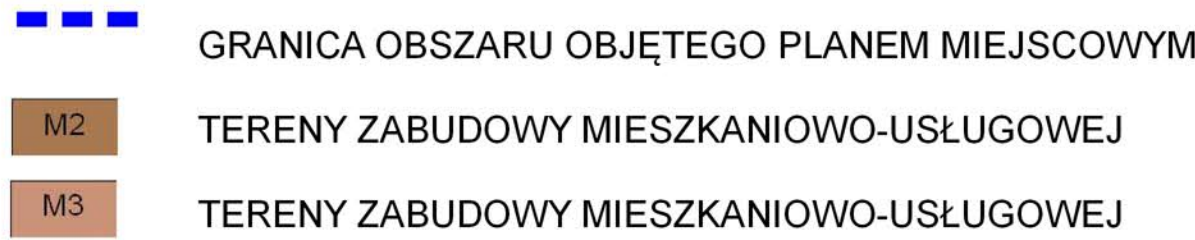




Załącznik nr 3 do uchwały  
Nr ...  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia ... r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:10 000













**SKALA 1:1000**



**Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6**  
**Mapa zasadnicza w postaci wektorowej**  
**(licencja wydana przez Starostę Poznańskiego)**

## OZNACZENIA:

- |   |   |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO                |
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENCJONOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO           |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ                                |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG                      |
|  | TEREN DROGI LOKALNEJ  |
|  | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ   |
|  | TEREN ZIELENI NATURALNEJ  |
|  | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ  |

CAŁY OBSZAR OBJĘTY MPZP POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

## ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH TARNOWO PODGÓRNE GT-1