

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie, pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacją, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr XXXIII/553/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 8 grudnia 2020 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 Akacją" w skali 1:2000, wraz z wrysem 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 dwa lokale mieszkalne oraz lokal lub lokale usługowe, których łączna powierzchnia jest większa niż 30% lecz nie większa niż 50% 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 60% 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, handlu, 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**,
 - 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**,
 - c) usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**,
 - 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) ciągów pieszo-jezdnich, 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 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 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-jezdnych, 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 2.

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:**

- 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,
 - 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 i 1124/1 – 40%,
- g) wysokość: budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 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 równoległe 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: 800m²,
- 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 i 8,
- 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) 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,
 - g) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, w przypadku ich rozbudowy, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachu,
 - h) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy,
 - i) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - j) 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:**

- 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,
 - 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: 500 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 i 8,
 - 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 granicy działki sąsiedniej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki sąsiedniej,
 - 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: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj. 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 równoległe 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 i 8,
 - 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:**

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,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla działki nr ewid. 135/9 – 35%,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%, przy czym dla działki nr ewid. 135/9 – 30%,
- i) wysokość: budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 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,
- j) 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,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1500 m² – dla terenów 11MN/U, 12MN/U,
 - 800 m² – dla pozostałych terenów,
- 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 i 8,
- n) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków pomocniczych,
- b) lokalizację budynku pomocniczego w granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
- 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, 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) 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 i 8,
 - 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 **4U**:

- 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 i 8,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
- a) 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,
 - b) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy,
 - c) lokalizację budynków magazynowych,
 - d) 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 i 8,
 - n) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych,
 - 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 kondygnacji podziemnych,
- e) 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 zieleń 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, 6KDW, 7KDW, 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. 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.