

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
**z dnia .....**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul.  
Sekwojowej w Chybach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach, zwaną dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne, stanowiący załącznik Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
  - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

**§ 2**

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 60%;
- 3) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

**§ 3**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
    - wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
  - b) krycie dachów budynków mieszkalnych dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący w kolorze z palety: czerwonej, brązowej lub antracytowej, z dopuszczeniem lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
  - b) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
  - b) lokalizacji ścian budynków wykonanych z blachy,
  - c) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej na terenach MNW,
  - d) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - e) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, czerwieni, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

#### § 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
  - a) na terenie ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,

- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
  - c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) na terenach MNW zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
  - 5) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;
  - 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

## § 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

### 1) zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
- b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych,
- c) szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
- d) szyldów wolno stojących;

### 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) na terenach MNW ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
- c) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się jednorodny charakter zagospodarowania terenu ZP, w zakresie nawierzchni ciągów pieszych oraz oświetlenia.

## § 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) na terenie 1MNW: 15%, przy czym nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2MNW: 20%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
  - b) dla budynków garażowych, gospodarczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 1MNW od 0,05 do 0,3,
  - b) na terenie 2MNW od 0,1 do 0,4,
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) na terenie 1MNW nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2MNW nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 40°, z dopuszczeniem:
  - a) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dachów o kącie nachylenia połaci do 40°,
  - b) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: ganków, wykuszy lub lukarn;
- 8) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Sekwojowej poprzez drogę KR.

## § 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej w formie parku lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) placu zabaw,
  - b) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
  - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - d) urządzeń melioracji wodnych,
  - e) oświetlenia;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Sekwojowej poprzez drogę KR.

## § 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

#### § 11

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:
  - 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

#### § 12

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

- 1) na terenach ZP i KR zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu części terenów ograniczeń wynikających z położenia w pasie ochronnym dla linii radiowej dalekiego zasięgu SLR Piątkowo – SLR Bolewice, którego zasięg wskazany został na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego.

#### § 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez, zlokalizowaną poza granicami planu ul. Sekwojową;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

#### § 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z ogniw fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

#### § 15

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w §6 zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 16

Ujawnia się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707).

#### § 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

#### § 19

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