

**UCHWAŁA NR ...../2025**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
**Z DNIA .....2025**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewid. 512/2 i 513 w Tarnowie Podgórny, przy ul. Czereśniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewid. 512/2 i 513 w Tarnowie Podgórny, przy ul. Czereśniowej, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewid. 512/2 i 513 w Tarnowie Podgórny, przy ul. Czereśniowej”;
  - 2) załącznik Nr 2 – 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;
  - 3) załącznik Nr 3 – zbiór danych przestrzennych stworzonych dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewid. 512/2 i 513 w Tarnowie Podgórny, przy ul. Czereśniowej.

**§ 2.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to taką nieprzekraczalną linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

### § 3.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-ZP**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

### § 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się definiowanie obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy przy lokalizacji budynków pomocniczych i wiat;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) tablic informacyjnych,
  - d) ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c,
  - e) sztyldów wolnostojących oraz sztyldów umieszczanych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>,
  - f) jednej reklamy o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup> na działce budowlanej na terenie **MNW-U** z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. b;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) reklam z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e i lit. f,
  - b) reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED,
  - c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

- d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- e) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.

## § 5.

W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** i **4MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) nakaz realizacji nasadzeń drzew we wskazanych na rysunku planu, orientacyjnych lokalizacjach szpalerów drzew;
- 6) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich.

## § 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu **KDL** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## § 8.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** i **4MNW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,

- b) wiat,
- c) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 5) dachy:
  - a) budynków - o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, co najmniej dwuspadowe, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych,
  - b) wiat - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 6) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 7) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 8) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 10) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6;
- 11) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 13) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej, nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 16) dostęp do drogi publicznej - ulicy Czereśniowej, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

## § 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku usługowego,
  - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
  - c) wiat,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 400 m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego i budynku usługowego – nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 6) dachy:
  - a) budynków – o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, co najmniej dwuspadowe, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
  - b) wiat – o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 8) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 11) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6;
- 12) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 14) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 17) dostęp do drogi publicznej - ulicy Czereśniowej poprzez drogi wewnętrzne.

## § 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-ZP**, ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami, przy czym dla nowych nasadzeń ustala się zastosowanie wyłącznie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych i wiat o maksymalnej wysokości 4 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. b;
- 5) dowolną geometrię dachu;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;

- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,1;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy – 0,2;
- 10) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) dostęp do drogi publicznej - ulicy Czereśniowej poprzez drogę wewnętrzną.

#### § 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR**, ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

#### § 13.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami, przy czym dla nowych nasadzeń ustala się zastosowanie wyłącznie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 80%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury, w tym siłowni zewnętrznych i placów zabaw;
  - b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

#### § 14.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża

15707) oraz w granicach obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”, ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża wód termalnych.

### § 15.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego 60°- 90°,
  - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 4,5 m.

### § 16.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych w rejonie lotniska Poznań-Ławica oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
- 3) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP, KDL, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR**.

### § 17.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 2 dodatkowe stanowiska postojowe w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
  - c) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynkach usługowych;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 18.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 16 pkt. 3;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 19.**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt. 5, § 4 pkt. 3 lit. a, lit. d, lit. e i lit. f oraz pkt. 4 lit. a, lit. b i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

#### **§ 20.**

Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

#### **§ 21.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

#### **§ 22.**

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