

**UCHWAŁA NR ...../...../2020**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
w Rumianku pomiędzy ulicami Parkową i Poznańską**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 506, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rumianku pomiędzy ulicami Parkową i Poznańską, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku, wiaty i namiotu od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 3) „wiacie” – należy przez to rozumieć budowlę z zadaszeniem opartym na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadającą nie więcej niż trzy ściany;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć procentowy udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym, powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń oraz powierzchni namiotów liczonych po obrysie ich podłóg;
- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat i powierzchni namiotów liczonych jak określono w pkt. 4;

- 6) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem określonym miejscowym planem, wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązanymi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, zmianę sposobu użytkowania istniejących na działce budowlanej obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem, a także rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;
- 8) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy.

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

- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R i 4R**,
    - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U i 2U**,
    - c) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**,
    - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**;
  - 2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, w odległości:
  - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi krajowej nr 92 – ulicy Poznańskiej położonej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem,
  - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej teren od drogi wewnętrznej **3KDW**,
  - c) 2,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi położonej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW i 3KDW** oraz z przyległych dróg, położonych poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, za wyjątkiem drogi krajowej nr 92;
- 3) zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 92 oraz wykorzystania istniejących zjazdów do obsługi terenów objętych miejscowym planem.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz stosowania w budynkach lokalizowanych w zasięgu negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 92, związanego z ruchem drogowym, środków

technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia, zgodnych z przepisami odrębnymi, warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych, a także wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych; powyższe dotyczy terenów określonych w § 3 pkt 1 lit. b;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich i nie przekształci naturalnej rzeźby terenu.

**§ 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 ustala się:

- 1) nakaz badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-24/256, AZP 51-24/257, AZP 51-24/258, AZP 51-24/259, AZP 51-24/262, AZP 51-24/263, AZP 51-24/264;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt. 1, określono na rysunku miejscowego planu;
- 4) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt. 2, dotyczy stanowisk archeologicznych.

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

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów rolniczych **1R**, **2R**, **3R** i **4R** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) nakaz zachowania rowu jako rowu otwartego z dopuszczeniem faszynowania skarp rowu;
- 3) dopuszczenie utrzymania, remontów, przebudowy i budowy urządzeń melioracyjnych, przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy usługowej **1U** i **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów usług oświaty, zdrowia i handlu;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,0,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym przez „zabudowę” rozumie się wszystkie obiekty budowlane, których lokalizację dopuszcza się miejscowym planem;
- 6) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;
- 7) geometrię dachów – dachy o dowolnej geometrii;
- 8) minimalną liczbę stanowisk postojowych – 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- 9) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów elektroenergetycznych, w tym budynków stacji transformatorowych;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna 0,00,
  - b) maksymalna 0,8;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków – do 4,5 m;
- 6) wysokość urządzeń – do 12 m;
- 7) liczbę kondygnacji – 1;
- 8) geometrię dachów – dowolna;
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych – 1.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z ruchem drogowym oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) włączenie w drogi położone poza obszarem objętym miejscowym planem.

**§ 13.** 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 wskazuje się:

- 1) obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach:
  - a) udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, nr złoża 15707,
  - b) obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”,

- c) koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”, ważnej do 14.11.2047 r.;
- 2) w związku z położeniem obszaru objętego miejscowym planem w całości w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych, obszaru i terenu górniczego oraz koncesji, o których mowa w pkt. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się:
  - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica,
  - b) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
  - c) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa wyżej uwzględnia się również umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny i inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
  - d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych i obiektów o wysokości większej niż 133 m n. p. m.,
  - b) nakaz uwzględnienia przebiegu:
    - gazociągu DN 125 relacji Młodasko-Ceradz wraz ze strefą kontrolowaną o łącznej szerokości 70,0 m, to jest po 35,0 m po każdej ze stron licząc od osi linii;
    - napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0 m, to jest po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
    - napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 7 m, to jest po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
    - kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 0,5 m, to jest po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
  - c) w przypadku lokalizowania obiektów o wysokości 50,0 m n. p. t. i wyższych obowiązują przepisy odrębne w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,
  - d) zasady gospodarowania w strefie kontrolowanej gazociągu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b tiret 1 oraz w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt. 2 lit. b tiret 2 do 4, określają przepisy odrębne,
  - e) przebieg gazociągu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b tiret 1, wraz z jego strefą kontrolowaną, określa rysunek miejscowego planu.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki sieci infrastruktury technicznej.

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

**§ 18.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy w wysokości 30%.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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