

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

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, (Uchwała Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późniejszymi zmianami), zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej”, opracowany w skali 1: 1000;
  - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 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.

**§ 2**

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu, przy czym na tej linii powinno się znajdować nie mniej niż 60% długości ściany frontowej budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie części i elementy budynków,

jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;

- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej, porządkowej, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP**;
- 4) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 5) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D**,
  - b) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 1KDWx i 2KDWx**;
- 6) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 13 pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację dojazdów i dojazdów,
  - b) lokalizację urządzeń budowlanych,
  - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b,
  - d) lokalizację tablic informacyjnych.

### § 5

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach planu,
  - b) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
  - c) nakaz zachowania ciągłości funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego,
  - d) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,

- e) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - z terenów komunikacji odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
  - z terenów MN, U i E - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki lub terenu,
  - z terenów ZP i ZI zagospodarowanie w granicach terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów.
- 2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego, ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

## § 7

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustala się ochronę terenów w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZP** i **ZI**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, pasów ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejszych niż:
  - a) 11 m po każdej stronie od osi linii - dla linii 110kV,
  - b) 6 m po każdej stronie od osi linii - dla linii 20kV,
  - c) 2 m po każdej stronie od osi linii - dla linii 0,4kV;
- 3) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 14 pkt 11 oraz § 15 pkt 1 lit. i);
- 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m, przy czym nie dotyczy to działek, o których mowa § 14 pkt 2 lit.c;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 90°, przy czym nie dotyczy to działek, o których mowa § 14 pkt 2 lit.c.

## § 10

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

## § 11

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

## § 12

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe dla 1 mieszkania,
  - b) 3 miejsca parkingowe dla 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i usług,
  - c) 18 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów.
- 5) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 13

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zachowanie z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i modernizacji elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej przepompowni ścieków z możliwością przebudowy lubi przełożenia na tereny o innym przeznaczeniu, przy zachowaniu:
  - a) powierzchni zabudowy działki budowlanej nie większej niż 40%,
  - b) powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszej niż 10%,
  - c) intensywności zabudowy nie mniejszej niż 0,0 i nie większej niż 0,4,
  - d) wysokość nie większej niż 4,0 m,
  - e) dachów o dowolnej geometrii,
  - f) powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - g) dostępie do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

## § 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku gospodarczego albo garażu;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) lokalizacji przy wspólnej granicy działki budowlanej budynku gospodarczego albo garażu,
  - b) dla działek narożnych z wyznaczonymi na rysunku planu dwoma obowiązującymi liniami zabudowy lokalizacji budynku, zgodnie z jedną linią zabudowy,
  - c) wprowadzenia drugiej linii zabudowy dla budynków na terenie 2MN;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub garażu nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 35%;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 5,0 m;
- 9) posadowienie parteru do 1,0 m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- 10) dachy strome z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu, nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> na terenach **3MN i 4MN**,
  - b) 700 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**,
- 12) dostęp do dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 13) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z § 12 pkt 4 i 5.

## § 15

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. h) oraz pkt 2,
  - b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%,
  - e) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9,
  - f) wysokość budynków nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - g) dachy o dowolnej geometrii,
  - h) maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m<sup>2</sup>,
  - i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej,
  - j) dostęp do przyległej drogi publicznej,
  - k) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z § 12 pkt 4 i 5;

- 2) zakazuje się lokalizacji stacji benzynowych, warsztatów samochodowych, myjni, lakierni i blacharni;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek usługowy lub wolno stojących, przy czym dla stacji wolno stojących ustala się:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,3,
  - d) wysokość nie większą niż 3,6 m,
  - e) dachy o dowolnej geometrii,
  - f) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>,
  - g) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

### § 16

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu, w tym co najmniej 20% tej powierzchni musi stanowić zieleń wysoka, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw i urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji naziemnych miejsc postojowych dla rowerów i samochodów;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

### § 17

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią, w szczególności zielenią formowaną w kształcie pasa zakrzewień lub nasadzeń drzew o zwartej strukturze;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

### § 18

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) na terenach **KD-L** - drogę klasy lokalnej,
  - b) na terenach **KD-D** - drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie **KD-L**:
  - a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika od strony zabudowy, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
  - b) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
  - c) zachowanie istniejących i dopuszczenie lokalizacji nowych drzew;
- 4) na terenie **1KD-D**:
  - a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię,

- b) lokalizację rzędu drzew wskazanego w sposób orientacyjny na rysunku planu;
- 5) na terenach **2KD-D**, **3KD-D** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 6) na terenie **4KD-D** lokalizację jezdni zakończonej placem do nawracania samochodów i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 7) na terenach **5KD-D** i **6KD-D** zagospodarowanie w nawiązaniu do rozwiązań układu komunikacyjnego zlokalizowanego poza granicami planu.

### § 19

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **1KDWx** i **2KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry elementów pasa drogowego:
  - a) dla chodnika szerokość nie mniejszą niż 2,0 m,
  - b) dla jezdni szerokość nie mniejszą niż 4,5 m,
  - c) dla pieszo – jezdni szerokość nie mniejszą niż 5,0 m;
- 3) na terenie **1KDW** lokalizację pieszo-jezdni zakończonej placem do nawracania samochodów;
- 4) na terenie **2KDW** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 5) na terenach **1KDWx** i **2KDWx** lokalizację chodnika.

### § 20

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej wolno stojącej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% terenu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% terenu;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,3;
- 5) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych.

### § 21

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

### § 23

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