

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie Podgórnym: dla terenu w rejonie ul. Szumin, przy al. Solidarności oraz dla terenów przy ul. Poznańskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. 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 Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie Podgórnym: dla terenu w rejonie ul. Szumin, przy al. Solidarności oraz dla terenów przy ul. Poznańskiej, zwanej dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 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 - *załącznik nr 3*.
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie wiaty oraz zewnętrznej ściany budynku;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe;

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 7) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej;
- 8) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 3) tereny produkcji lub usług, oznaczone symbolami 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U;
- 4) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 5) tereny usług edukacji, oznaczone symbolami 1UE, 2UE, 3UE;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 9) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 10) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 11) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem ich funkcji użytkowania oraz dotychczasowych parametrów;
- 4) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów P-U, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN-U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania, na terenach UE, U, MN-U w przypadku lokalizacji usług oświaty, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania, na terenach UE, U, MN-U w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się obszary zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych o nr AZP 51-25/123, AZP 51-25/135, AZP 51-25/136, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, gdzie ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej i zieleni ozdobnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. 1. Dla terenu **MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tereny usług;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego albo jednego budynku usługowego wolno stojącego o maksymalnej powierzchni użytkowej do 200 m² albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i budynku usługowego wolno stojącego o maksymalnej powierzchni użytkowej do 200 m² oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
 - 10) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
 - 11) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 16° do 50°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;
 - 12) dla pozostałych budynków dachy dowolne;
 - 13) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
 - 14) wysokość wiat, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
 - 15) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 10,0m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 1,0m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej budynku na terenie działki;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu, dojazdu.
2. Dla terenu **MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
 - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie – 30% powierzchni działki;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
 - 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
 - 11) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;

- 12) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 16° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 20% powierzchni dachu budynku;
- 13) dla pozostałych budynków dachy dowolne;
- 14) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 15) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 16) wysokość wiat, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 17) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 10,0m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 1,0m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 18) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża, dojazd.

3. Dla terenów **1P-U, 2P-U, 4P-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w formie wolnostojącej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i urządzeń wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdża i dojazdów;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 10) dachy dowolne;
- 11) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 12) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 15,0 m;
- 13) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 20,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 5,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;

14) dowolne zastosowanie pokrycia dachu;

15) lokalizację miejsc postojowych w ilości minimum:

- a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 5 zatrudnionych w przedsiębiorstwie, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie działki;
- b) 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie działki,
- c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego usług na terenie działki

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu.

4. Dla terenu **3P-U**, **5P-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 2,1 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 8) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 9) dachy dowolne;
- 10) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 11) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 20,0 m;

12) maksymalna wysokość budowli:

- a) jako obiektów wolnostojących do 20,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 5,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;

13) lokalizację miejsc postojowych w ilości minimum:

- a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 5 zatrudnionych w przedsiębiorstwie, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie działki;
- b) 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie na terenie działki,
- c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego usług na terenie działki

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu.

5. Dla terenu **U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: tereny usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu, usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług rzemieślniczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingu wewnętrznego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji usług oświaty, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 11) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 12) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 50% powierzchni dachu budynku;
- 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 14) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
- 15) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 15,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 16) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 17) lokalizację miejsc postojowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego usług na terenie działki;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdy.

6. Dla terenów **1UE, 2UE, 3UE** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: tereny usług edukacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;

- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 5% powierzchni działki;
 - 8) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu gruntu;
 - 9) dachy dowolne;
 - 10) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
 - 11) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
 - 12) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 15,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - 13) lokalizację miejsc postojowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego usług na terenie działki;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu.
7. Dla terenu **ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.
8. Dla terenu **WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni działki;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów.
9. Dla terenu **IE** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
 - 8) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu gruntu;
 - 9) dachy dowolne;
 - 10) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
 - 11) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;

- 12) dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
- 13) wysokość budynków:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 14) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 11,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 5,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 16) lokalizację miejsc postojowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na terenie działki;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdy.

§ 10. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707) oraz w granicach obszaru i terenu górniczego ujęcia wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach MN-U, MN – 20,0 m,
 - b) na terenach P-U – 30,0 m,
 - c) na terenach U, UE - 25,0 m
 - 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach MN-U, MN – 800 m²,
 - b) na terenach P-U – 3000 m²,
 - c) na terenach U, UE - 2500 m²
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami дренаżu melioracyjnego;
- 2) nakaz obsadzenia terenu zielenią izolacyjną o szerokości minimalnej 4,0m wskazanej na rysunku planu;

- 3) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej 15kV, nakaz zachowania wolnych od zabudowań i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych tych linii;
- 4) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej 0,4kV, nakaz zachowania wolnych od zabudowań i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych tych linii.

§13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
 - b) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
 - d) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z terenów komunikacji drogowej publicznej KDD, KDL, terenów komunikacji wewnętrznej KR oraz terenów komunikacji drogowej publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kV z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁA NR RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie
Podgórnym: dla terenu w rejonie ul. Szumin, przy al. Solidarności oraz dla terenów
przy ul. Poznańskiej

Rada Gminy Tarnowo Podgórne w dniu 25 kwietnia 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXVII/1140/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie Podgórnym: dla terenu w rejonie ul. Szumin, przy al. Solidarności oraz dla terenów przy ul. Poznańskiej, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(…)

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień

- dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych, oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych a zaproponowany w planie układ komunikacyjny stanowi ich kontynuację i powiązanie.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
Obszar opracowania planu graniczy z linią autobusową. Dojazd do miasta Poznania linią autobusową zajmuje ok. 30 min.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
Układ komunikacyjny projektowany i istniejący stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;
Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, wprowadzające nową funkcję zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie przedmiotowego planu jest zasadne i zgodne z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.