

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne  
dla terenów położonych w Tarnowie Podgórny w rejonie ulicy Wierzbowej i ulicy Szumin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne dla terenów aktywizacji gospodarczej położonych w Tarnowie Podgórny w rejonie ulicy Wierzbowej i ulicy Szumin, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ona 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne dla terenów położonych w Tarnowie Podgórny w rejonie ulicy Wierzbowej i ulicy Szumin”;
  - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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;
  - 4) załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 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; przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczy kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- 3) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej;
- 4) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka.

**§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny produkcji lub usług, oznaczone symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U, 6P-U, 7P-U, 8P-U**;
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem **1L**;
- 3) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN**;
- 4) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 6) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**.

#### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
  - a) z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych lub żelbetowych elementów prefabrykowanych,
  - b) wyższych niż 1,6 m,
  - c) o przezierności mniejszej niż:
    - 30% dla ogrodzeń drewnianych,
    - 70% dla pozostałych ogrodzeń;
- 2) zakazuje się grodzenia lasów i terenów zieleni;
- 3) dopuszcza się ogrodzenia wyższe niż 1,6 m w części bram i furtek o wysokości nie większej niż 1,8 m;
- 4) nakazuje się pozostawienie wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonego pasa terenu o szerokości minimum 3 m.

#### § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zaznaczono hydroizobatę oznaczającą poziom zwierciadła wód gruntowych mniejszą niż 1,0 m od poziomu terenu, co należy uwzględnić przy planowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę archeologiczną zespołów stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, 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

Dla terenów produkcji lub usług, oznaczonych symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U, 6P-U, 7P-U, 8P-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcji, składy i magazyny lub obiekty usługowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji 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) dopuszczenie lokalizacji podziemnych lub nadziemnych indywidualnych zbiorników na gaz wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy 1,8 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki;
- 8) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25 stopni;
- 9) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 10) wysokość budynków:
  - a) do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 15,0 m;
- 11) 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;
- 12) dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
- 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) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie działki;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu;
- 15) nakaz zachowania istniejących obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 16) dopuszczenie lokalizacji nowych i modernizacji istniejących obiektów i urządzeń melioracji wodnych.

## § 10

Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji obiektów służących realizacji zadań z zakresu gospodarki leśnej, opisanych w przepisach odrębnych,
- 3) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 95% powierzchni terenu.

## § 11

Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami **1ZN**, **2ZN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy budynków i budowli;
- 2) zachowanie obecnego rolniczego użytkowania terenu,
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz zachowania istniejących obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji nowych i modernizacji istniejących obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni działki;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów.

## § 12

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”.

## § 13

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenach **P-U** – 30,0 m,
  - b) na terenach **KDL**, **KDD**, **KR** – 5,0 m,
  - c) dla pozostałych terenów nie ustala się.
- 2) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenach **P-U** – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach **KDL**, **KDD**, **KR** – 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów nie ustala się.
- 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.

## § 14

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 drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz obsadzenia terenu zielenią izolacyjną o szerokości minimalnej 4,0 m wskazanej na rysunkach planu.

## § 15

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
  - b) obsługę komunikacyjną terenów **P-U, ZN, L** z terenów komunikacji drogowej publicznej **KDD, KDL**, terenów komunikacji wewnętrznej **KR** oraz terenów komunikacji drogowej publicznej zlokalizowanej poza granicami planu:
    - teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
    - tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
    - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i urządzeń wytwarzających energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;
- 4) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

9) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;

10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 16**

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

#### **§ 17**

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.

#### **§ 18**

Na obszarze objętym planem, zgodnie z decyzją ....., wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni ..... ha.

#### **§19**

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr XL/499/2012 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 11 grudnia 2012 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych w Tarnowie Podgórny - część południowa (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r. poz. 1517).

#### **§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

#### **§ 21**

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