

**UCHWAŁA NR ...../...../2021**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w Kokoszczyńie przy ulicy Lipowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Kokoszczyńie przy ulicy Lipowej, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.).

**§ 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 2021 r., poz. 741, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 3) „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, oraz powierzchni wiat liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń, a także namiotów liczonych po obrysie ich podłóg;
- 4) „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 namiotów liczonych jak określono w pkt. 3;

- 5) „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;
- 6) „wiacie” – należy przez to rozumieć budowlę z zadaszeniem opartym na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadającą nie więcej niż trzy ściany, przy czym wrota wiaty uznaje się za ścianę;
- 7) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć mieszane nasadzenia drzew i krzewów trwale zielonych o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2 m i gęstości wynikającej z minimalnej odległości pomiędzy nasadzeniami roślin danego rodzaju;
- 8) „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, stanowisk 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;
- 9) „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 terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
  - 2) linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1.
2. Symbol graficzny przeznaczenia terenu 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, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2, nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

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

- 1) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności – lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) 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 oraz wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) z zastrzeżeniem pkt. 7, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) ścieki przemysłowe, odbiegające składem od składu ścieków bytowych, należy podczyszczać przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w podczyszczalniach ścieków lokalizowanych na terenie podmiotu wytwarzającego ścieki lub na podstawie odpowiednich tytułów prawnych – na terenie innych podmiotów;
- 8) stosowanie do ogrzewania budynków i pozyskiwania ciepła technologicznego 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;
- 9) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej **P/U** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 i pkt 2, dopuszczenie lokalizowania: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków administracyjnych, budynków usługowych, w tym budynków handlowych i **budynków usług sportu, boisk i urządzeń sportowych**, wiat i namiotów;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu budynków, w tym ich lokalizacji względem linii zabudowy oraz ich rozbudowy i przebudowy z uwzględnieniem dalej określonych zasad zabudowy i wskaźników, jednakże z zakazem powiększenia powierzchni zabudowy i powierzchni drugiej kondygnacji nadziemnej w części znajdującej się przed określoną na rysunku miejscowego planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) powierzchnię zabudowy – do 50% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,0,
  - b) maksymalną – 1,0;

- 5) minimalny teren biologicznie czynny: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometrię dachów: dachy dowolne;
- 7) wysokość **budynków** – do 12,5 m;
- 8) **wysokość budowli – z zastrzeżeniem §12, zgodnie z potrzebami technologicznymi i sportowymi;**
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych:
  - a) w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach **oraz** wiatach – 1,
  - b) w budynkach usługowych, **handlowych**, usług sportu i administracyjnych lub w częściach administracyjnych budynków wymienionych w lit. a – do 2,
- 10) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - a) 1 stanowisko na 1 zatrudnionego na jednej zmianie **w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,**
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej **budynków wymienionych w pkt. 9 lit. b oraz 1 stanowisko na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni boisk;**
- 11) dopuszczenie lokalizowania stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, przy czym dopuszcza się urządzenie w pasach zieleni niezbędnych dróg pożarowych;
- 13) obsługę komunikacyjną z ulicy Lipowej, położonej poza obszarem objętym granicami miejscowego planu.

**§ 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się:

- 1) obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707;
- 2) w związku z położeniem obszaru w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 160 m n. p. m.;
- 2) zakaz lokalizacji, innych niż mikroinstalacje, turbin wiatrowych o wysokości całkowitej przekraczającej 134 m n. p. m.;
- 3) nakaz zgłaszania wszelkich projektowanych budowli o wysokości **równej 50,0 m lub** większej do właściwych służb wojskowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/Ł z dnia 14 listopada 2017 r. i ważną do dnia 14 listopada 2047 r.;
- 5) uwzględnienie przy lokalizowaniu obiektów istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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