



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 22 czerwca 2023 r.

Poz. 6281

### UCHWAŁA NR LXIX/1173/2023 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 6 czerwca 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Chybach: dla części działki nr 6/3 przy ul. Szamotulskiej, działki nr 21/53 przy ul. Pagórkowej oraz dla dz. nr 371/2 w rejonie ul. Jesionowej**

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) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Chybach: dla części działki nr 6/3 przy ul. Szamotulskiej, działki nr 21/53 przy ul. Pagórkowej oraz dla dz. nr 371/2 w rejonie ul. Jesionowej, zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza ona 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 składająca się z załącznika nr 1A, 1B i 1C w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie wiaty oraz zewnętrznej ściany budynku;

- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 7) **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, oświetlenie zewnętrzne;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 1 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **MNW** i **ML** oraz do 3 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenie **MNW-U**,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - b) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz na terenie **ML** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

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

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

§ 8. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW**:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym,

c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,

d) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75,

f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki,

g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,

h) wysokość budynków mieszkalnych:

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

- maksymalnie 9,0 m,

i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,

- maksymalnie 5,5 m,

j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,

k) geometrię dachów:

- budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

- budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,

l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielania lokalu użytkowego,

m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

n) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej – ulicy Jesionowej, znajdującej się poza granicami planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,

b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 50 m<sup>2</sup>,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
  - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - 1 kondygnacja nadziemna,
  - maksymalnie 5,5 m,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
  - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
  - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° lub płaskie,
- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
  - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
- n) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ulicy Szamotulskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno – usługowym oraz usługowym.

3) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku rekreacji indywidualnej i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- b) lokalizację budynku rekreacji indywidualnej w układzie wolnostojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki,
  - g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 45% powierzchni działki,
  - h) wysokość budynku rekreacji indywidualnej:
    - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalnie 9,0 m w przypadku dachu stromego oraz maksymalnie 8,0 m w przypadku dachu płaskiego – wysokość liczona od rzędnej 80,0 m n.p.m.,
  - i) wysokość budynku gospodarczo-garażowego:
    - 1 kondygnacja nadziemna,
    - maksymalnie 5,5 m w przypadku dachu stromego oraz maksymalnie 3,5 m w przypadku dachu płaskiego,
  - j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
  - k) geometrię dachów:
    - budynków rekreacji indywidualnej – strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – dowolne,
  - l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na budynek rekreacji indywidualnej,
  - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - n) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej – ulicy Pagórkowej, znajdującej się poza granicami planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) kondygnacji podziemnej w budynku rekreacji indywidualnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

§ 9. 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).

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań - Ławica;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - e) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

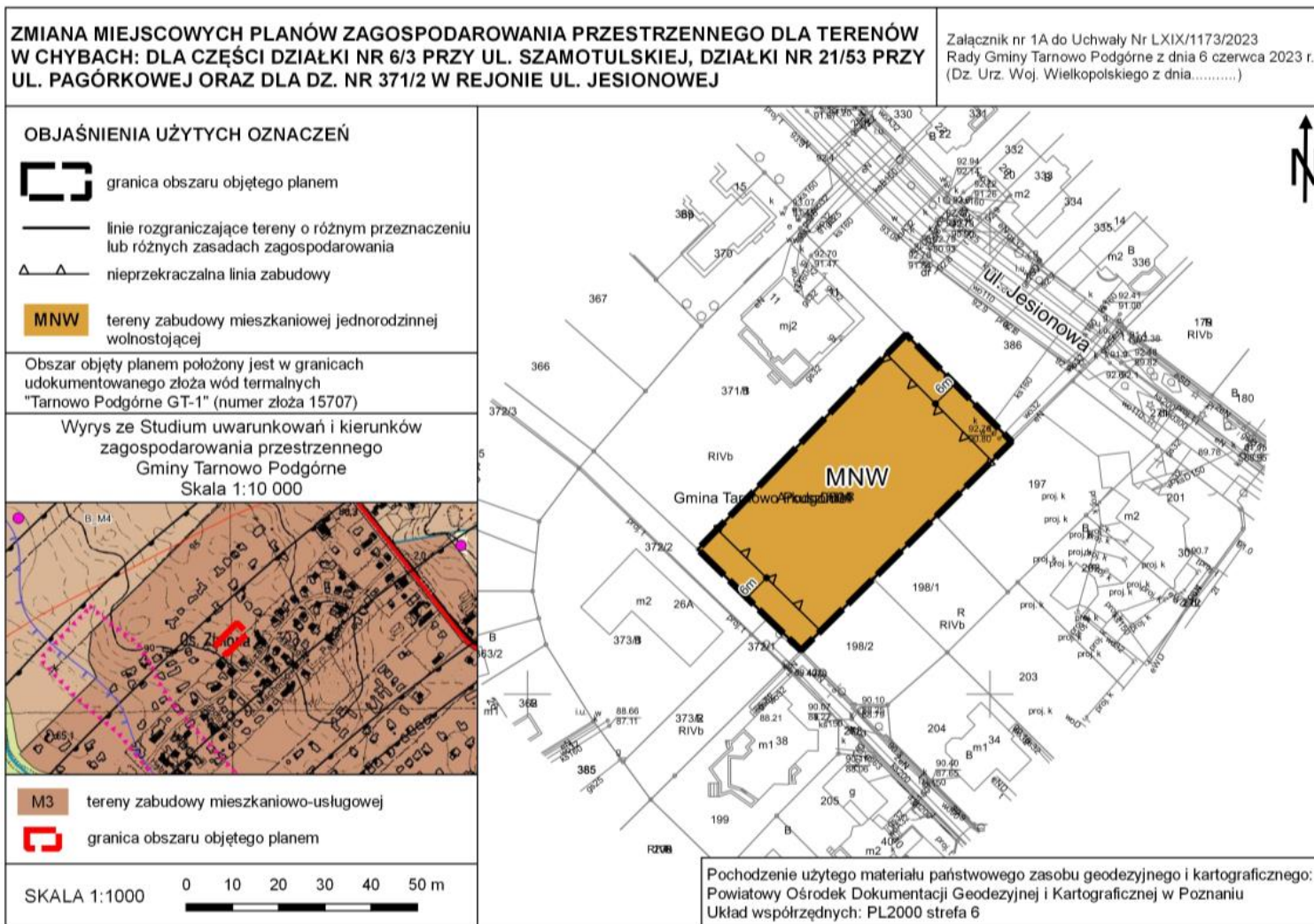
**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 6, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. d), § 4 pkt 3 lit. a), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

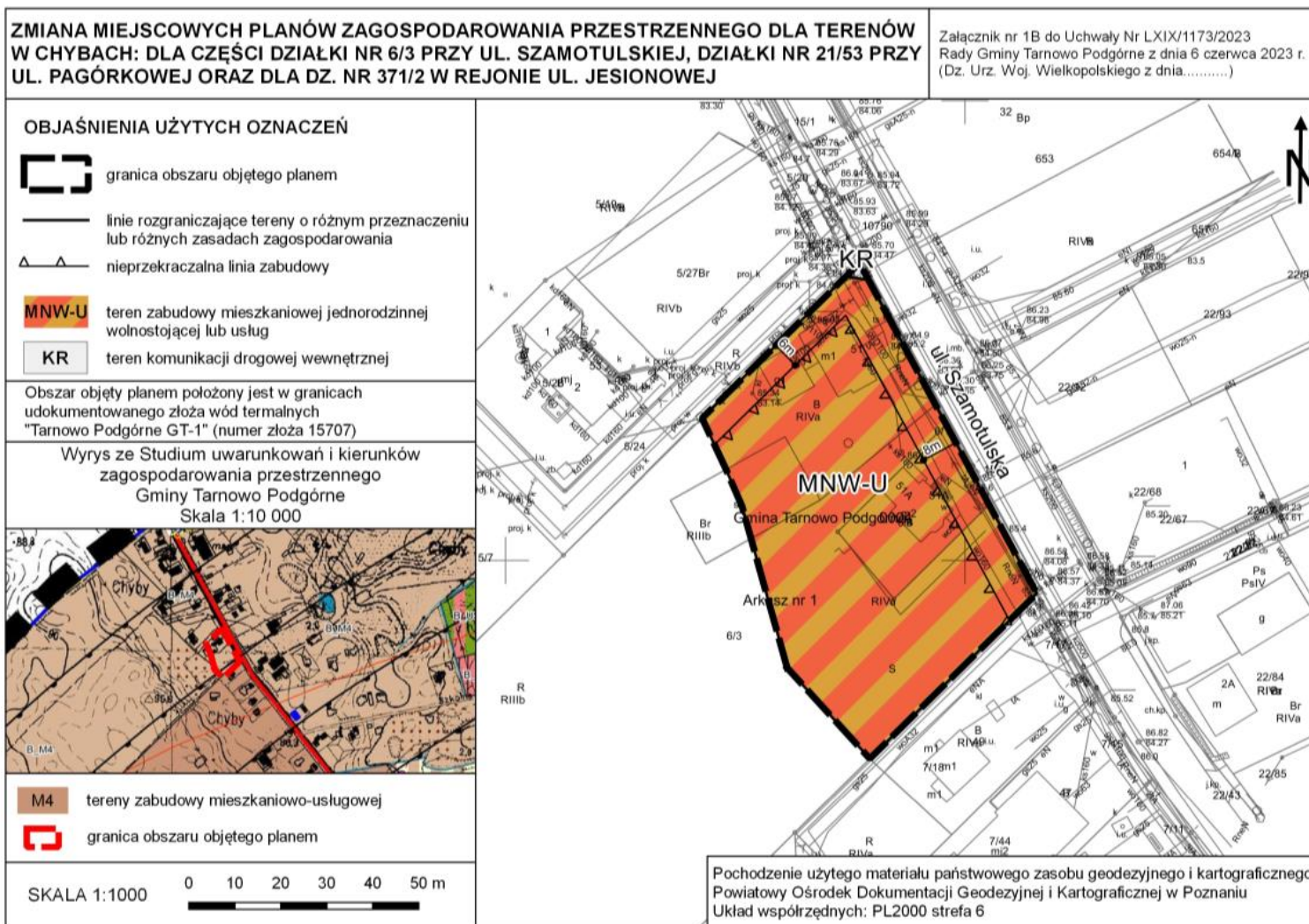
**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

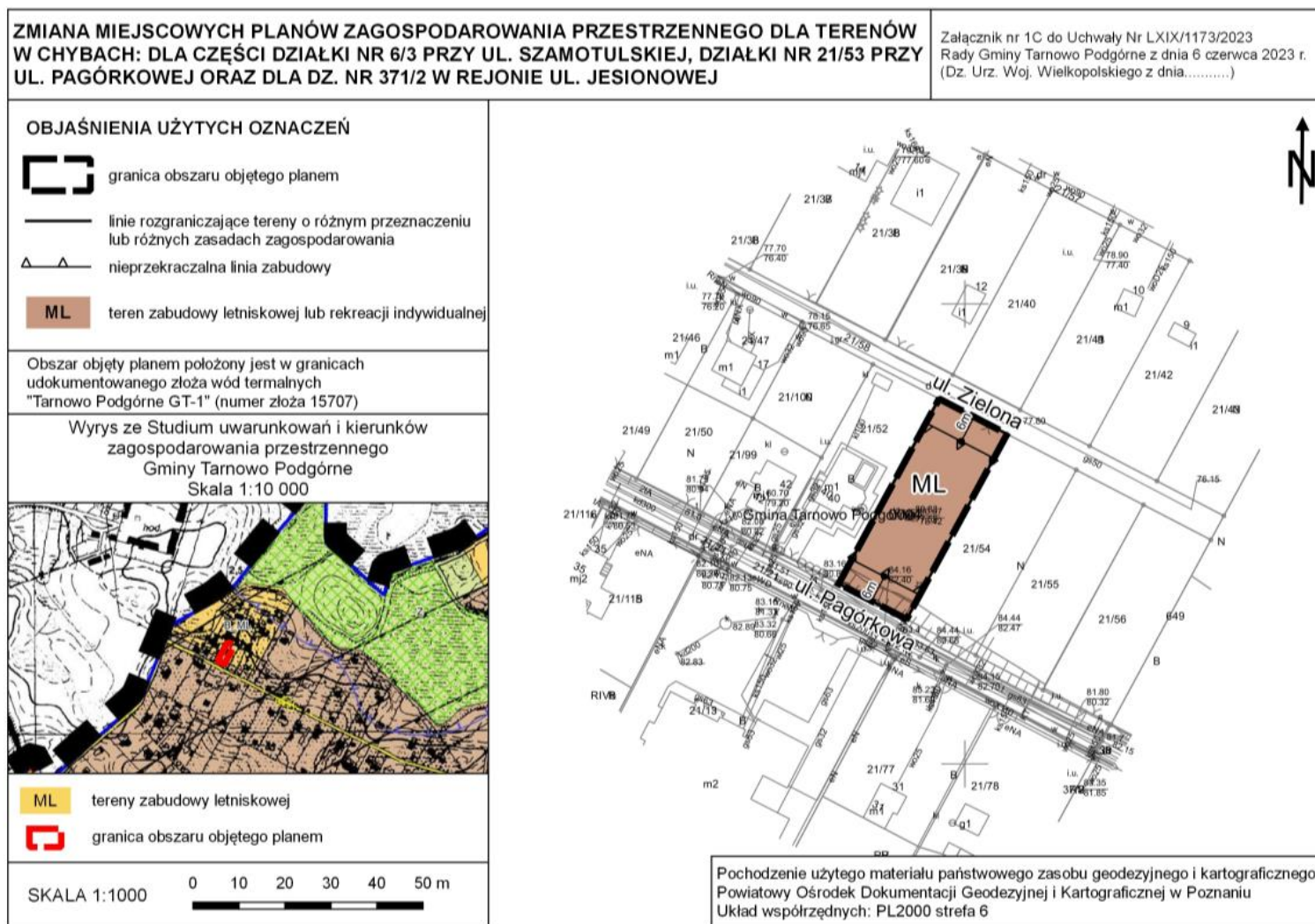
**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
(-) Krystyna Semba









## Załącznik Nr 2

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego  
do publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Chybach: dla części działki nr 6/3 przy ul. Szamotulskiej, działki nr 21/53 przy ul. Pagórkowej oraz dla dz. nr 371/2 w rejonie ul. Jesionowej, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 kwietnia 2023 r. do 19 maja 2023 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 05 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Tarnowo Podgórne nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Załącznik Nr 3

**Rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr LXIX/1173/2023  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 6 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**