

**Uchwała Nr XVIII / 151 / 99  
Rady Gminy  
Tarnowo Podgórne  
z dnia 28 września 1999 r.**

**w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Tarnowie Podgórny po południowej stronie drogi krajowej nr 2.**

Na podstawie art. 26 i 36 ust. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący ustalenia zawarte w par. 2 niniejszej uchwały oraz rysunek planu 1 : 1000 pt. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej lub Tarnowie Podgórny, po południowej stronie drogi krajowej nr 2".

**§2**

Ustalenia planu :

**1. Wielkości charakterystyczne :**

- obszar w granicach opracowania - 75,60 ha
- ☐ w tym, tereny (parcele) dla inwestycji AG ☐ - 50,26 ha ☐
- tereny komunikacji i towarzyszącej zieleni ☐ - 25,34 ha ☐
- ☐
- ilość działek (parcel budowlanych) - 5 ÷ 27
- ☐
- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy (% pow. działki w l. rozgr.) ☐ < 30 % ☐
- ☐
- nieprzekraczalna intensywność zabudowy netto In ☐ < 0,35 ☐
- ☐
- średnioważona - szacunk. - wielkość zatrudnienia (wsk. 20 zatr./ 1 ha) - 1000 osób
- ☐

**2. Położenie i granice :**

Tereny objęte planem wchodzi w skład pasma terenów aktywizacji gospodarczej zlokalizowanego wzdłuż drogi krajowej nr 2 w Gminie Tarnowo Podgórne o łącznej pow. 400,00 ha; stanowią jego centralny obszar, określony w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego ( uchwalonym 6 grudnia 1994 ) nazwą "Sektor AG Tarnowo Podgórne".

Granice sektora pozostają bez zmian wg rys. planu z r. 1994. Granice terenu objętego planem określają : od północy linie rozgraniczające drogi krajowej nr 2, od wschodu linie rozgraniczające węzła KDW2, drogi 1KZ2, 2KL2 oraz terenu 121KO, od południa linia rozgraniczająca drogi 3KL2a, od zachodu linia rozgraniczająca drogi 4KL2.

### 3. Struktura przestrzenno - funkcjonalna

3.1. Wydziela się trzy podstawowe obszary dla działalności gospodarczej określone strukturą układu komunikacyjnego i oznaczone na rys. planu symbolami :

- ☐ 70.1. AG - pow. 15,87 ha, ☐
- ☐ 70.3. ÷ 70.12. AG - pow. 22,70 ha,
- ☐ 70.13. - 70.17 AG - pow. 10,80 ha, ☐
- ☐ oraz działkę ☐
- ☐ 70.2. EE - pow. 0,80 ha przeznaczoną na budowę stacji energetycznej 110/15 kV ☐

☐ 3.2. ☐ Obowiązujące ustalenia przestrzenne dotyczące linii rozgraniczających, linii zabudowy, miejsc, które należy wyróżnić w kompozycji przestrzennej, pasów zieleni wysokiej i średniej, stref wjazdów-wyjazdów na działki oraz zasady podziału wewnętrznego na mniejsze parcele określa rysunek planu.

☐ 3.3. ☐ Wielkości i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne nieprzekraczalne :

- ☐
- ☐ ☐ Wysokość zabudowy dla obiektów biurowych – III kondygnacje ☐
- ☐
- ☐ • Wysokość zabudowy dla obiektów mag. -prod. – II kond.> 10 m ☐
- ☐ • Procent powierzchni zabudowanej < 30 % pow. działki ☐
- ☐ • Intensywność zabudowy netto In < 0,35 ☐
- ☐ ☐ Dopuszcza się lokalne przekroczenia wysokości w przypadkach ☐
- uzasadnionych technologią lub kompozycją architektoniczną. ☐

☐ 3.4.

☐ W zakresie funkcjonalno-programowym dopuszcza się wszystkie rodzaje działalności usługowo-produkcyjnej z wyłączeniem funkcji mieszkalnej rodzinnej.

Obowiązują następujące ograniczenia :

- ☐ ☐ ☐ Zużycie wody nie przekraczające 0,3 l/s/ha (preferencje będą miały zakłady • o niskim zużyciu wody), ☐
- ☐ • Pełna neutralizacja ścieków technologicznych ( preferencje będą miały zakłady nie wytwarzające ścieków agresywnych),
- ☐ • Ograniczenie stref uciążliwości do wielkości nie przekraczającej granic ☐
- działki. ☐
- ☐ ☐ Działkę określoną symbolem 70.9a.AG, położoną przy węźle KD W2, przeznacza się dla funkcji usługowych.

☐ 4. ☐ **Ochrona środowiska** ☐

#### 4.1. ☐ Ochrona i kształtowanie elementów krajobrazu :

☐

Obowiązuje utrzymanie istniejącej struktury wodnych cieków otwartych zlewni Lusowo, jako charakterystycznego elementu krajobrazu

##### ☐ 4.1.

#### 1. ☐ Zasady i warunki dla ukształtowania cieków na terenach działek inwestorskich

1) Przebieg i ukształtowanie poziome cieków wg oznaczeń na rysunku planu. W miejscu przejścia cieków z terenów 70.1. AG pod ulicą 6 KL 2 zaleca się utworzenie basenu dekoracyjnego, kompozycyjnie związanego z formą architektoniczną, akcentującą zamknięcie osi centralnej esplanady integrującej 7 KL 5eZP.

2) Wprowadza się nakaz dwustronnego obsadzenia cieków pasami zieleni wysokiej i średniej o szerokości min. 7,5 m z każdej strony.

3) Plan nie ogranicza możliwości wzbogacenia kompozycji kształtowanej przez zieleni i wodę, wewnątrz parcel inwestorskich.

4) Do renowacji, zagospodarowania i urządzenia cieków wraz ze strefą pasów obsadzeń zielonych, określonych w ppkt 1 i 2, zobowiązuje się inwestora (inwestorów). Te elementy zagospodarowania terenu muszą być ujęte w koszcie inwestycji, wykazane w projekcie budowlanym przedkładanym do zatwierdzenia i wydania pozwolenia na budowę, oraz wykonane równoległe do całości zadania inwestycyjnego.

##### ☐ 4.1.

#### 2. ☐ Zasady i warunki dla ukształtowania terenu 7 KL5eZP

1) Teren pełni funkcję zielonej esplanady komunikacyjno-rekreacyjnej powiązanej z ciekami wodnymi i jest głównym elementem kompozycyjnym sektora AG Tarnowo Podgórne.

2) Funkcja i program esplanady wraz z liniami rozgraniczającymi oraz zasadami ukształtowania pionowego wg ustaleń i oznaczeń rysunku planu.

3) Ze względu na rangę kompozycyjną i funkcjonalną terenu, korekty przebiegu cieku oraz postulowane poszerzenie jego koryta konieczne jest kompleksowe opracowanie projektu zagospodarowania terenu 7 KL5eZP, wyprzedzające projekty budowlane dla terenów sąsiadujących .

#### ☐ 4.2. ☐ Kształtowanie zieleni

☐

#### 4.2.1. ☐ Zieleni wysoka w przestrzeniach publicznych jest integralnym elementem wprowadzonym do "siatki" komunikacyjnej obszaru. Istniejący drzewostan wzdłuż dróg podlega ochronie. Uzupełnienia i nowe obsadzenia liniowe wg ustaleń i zasad określonych w rysunku planu.

□4.2.

2.□ Zieleni wysoka i średnia na terenie działek inwestorskich jest przestrzennym uzupełnieniem kompozycji strukturalnej zieleni wysokiej prowadzonej wzdłuż dróg; wprowadza się nakaz jej realizacji w postaci pasów poprzecznych o kierunku N-S

i szerokości minimalnej 15 m oraz w postaci pasa poziomego na kierunku W-Z wzdłuż drogi KL2a jako "przejście" ze strefy zurbanizowanej do otwartego krajobrazu, zgodnie z oznaczeniami i ustaleniami zapisanymi w rysunku planu.

□4.2. □Inwestorów obowiązuje przeznaczenie minimum 30% terenu działki na zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką. Realizację ustalonych planem pasów zieleni wysokiej "strukturalnej" oraz pozostałej "wewnętrznej" należy traktować jako integralne składniki programu inwestycyjnego.

□4.3. □Ochrona powietrza : zakaz emisji gazów i pyłów "technologicznych" do atmosfery, energia grzewcza z kotłowni lokalnych z czynnikiem grzewczym gazowym lub olejowym opałowym lekkim i z zastosowaniem urządzeń i technologii gwarantujących minimalną emisję substancji szkodliwych. Nakaz zagospodarowania 30% terenu zielenią niską, średnią i wysoką (dotlenienie).

□4.4.

□ Ochrona ziemi i zasobów wodnych : bezwzględny zakaz składowania otwartego odpadów komunalnych i poprodukcyjnych, odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych (po ich neutralizacji) do kanalizacji zbiorczej – gminnej, odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej, po ich oczyszczeniu na terenie zakładu (łapacze oleju, piaskowniki, itp.), bezwzględny nakaz urządzania wewnętrznych terenów zieleni, równoległe do oddawanych do eksploatacji obiektów.

4.5.□ Ochrona przed hałasem; zobowiązuje się inwestorów do zabezpieczenia środowiska przed źródłami hałasu lokalizowanymi na terenie zakładów zgodnie z Rozporządzeniem RM nr 90 (Dz.U. nr 24/1980), (preferencje będą miały zakłady nie powodujące zagrożeń klimatu akustycznego).

□4.6.

□ Ochrona gruntów rolnych : cały teren objęty planem jest przeznaczony na cele nierolnicze, zgodnie z dokumentacją prawną "miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów AG położonych wzdłuż trasy nr 2 w gminie Tarnowo Podgórne, uchwalonego w dniu 6 grudnia 1994 r.

□4.7.

Gospodarka odpadami; zobowiązuje się inwestorów do zapewnienia na terenie działki miejsca na 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulatura, odpady organiczne, inne). Miejsce na pojemniki należy wrysować i opisać legendą w projekcie zagospodarowania terenu (działki).

□5.□ □Komunikacja□

5.1.□ Obszar objęty planem jest – w zakresie struktury komunikacyjnej – fragmentem systemu zdefiniowanego i uchwalonego w planie szczegółowym z roku 1994, obejmującym pasmo terenów AG położonym wzdłuż trasy nr 2, na odcinku 11 km i pozostaje niezmienny; dotyczy to elementów układu "zewnętrznego" tj. trasy KD 30 EI, węzła KD W2, dróg 1KZ2, 2KL2, 3KL2a, 4KL2, 5KL4.

Dla wymienionych elementów systemu komunikacyjnego obowiązują ustalenia zapisane w rysunku planu tożsame z ustaleniami planu z r. 1994

□Ulice układu "wewnętrznego" tj. 5KL2, 7KL5eZP, 8KL6 i 9 KL6 należy projektować wg zasad i parametrów określonych na rysunku planu.

5.2.□

- ☐5.3. ☐Transport pasażerski zbiorowy zapewniają przystanki i linie autobusowe określone w planie z roku 1994. Przewiduje się, że transport pasażerski zbiorowy i indywidualny samochodowy zostaną w przyszłości uzupełnione transportem rowerowym, jako pełnoprawnym środkiem komunikacji. W tym celu na odcinkach dróg i ulic objętych planem przewidziano wydzielone pasma dla ruchu rowerowego.
- ☐5.4. ☐Parkingi dla pracowników i klientów w pełnym wymiarze zabezpieczają Inwestorzy na terenie własnej działki.
- ☐5.5. ☐Projekty zagospodarowania terenu należy uzgadniać z Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w Poznaniu. ☐

## ☐Uzbrojenie terenu☐

### 6.

☐

- 6.1.☐ Dla terenu objętego planem, będącego składową jedenastokilometrowego pasma AG, obowiązują zasady i warunki uzbrojenia terenu i zaopatrzenia w media, określone w planie uchwalonym w roku 1994. Rozbudowane oraz nowoprojektowane układy magistrali i przewodów rozrządowych infrastruktury technicznej dostawczo-odbiorczej, w granicach objętych planem, prowadzone są w pasmach mieszczących się w liniach rozgraniczających dróg, wg oznaczeń na rysunku planu.
- ☐6.2. ☐Przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego każdy inwestor jest zobowiązany do uzyskania zapewnienia dostawy (odbioru) określonego medium wraz z warunkami technicznymi przyłączenia, wydanymi przez gestora sieci.

□ 6.3.

□ Gospodarka wodno-ściekowa

1) Zasilanie wodociągowe. Podaż wody zabezpiecza istniejąca sieć wodociągowa o 160 i o 100 zrealizowana od strony zachodniej i w pasie drogi 1 KZ2 od strony wschodniej. Realizacja nowych zakładów wymagać będzie rozbudowy sieci wodociągowej zgodnie z założeniami planu z r. 1994, tj. zbudowania wodociągu w ulicach KL2 i KL2a oraz zamknięcia w układ pierścieniowych w strefie drogi KD 30 E i 7 KL5.

Warunkiem uzyskania decyzji o możliwości inwestowania na terenach J1AG będzie niskie zapotrzebowanie wody, nie przekraczające wskaźnika 0,3 l/s/ha.

2) Kanalizacja sanitarna. Ścieki sanitarne będą odprowadzone do kanalizacji sanitarnej ułożonej w ciągach ulic KL i wprowadzone do przepompowni ścieków zlokalizowanej poza granicami opracowania (po stronie zachodniej), a stamtąd kolektorem tłocznym do sieci i oczyszczalni mechaniczno-biologicznej w Tarnowie Podgórnym. Każdy z projektowanych zakładów, który będzie zrzucał ścieki o parametrach innych niż bytowo-gospodarcze, musi posiadać własne podczyszczalnie ścieków.

3) Kanalizacja deszczowa. Wody opadowe czyste powinny być w maksymalnym stopniu zagospodarowane przez inwestorów poszczególnych terenów. Nadmiar wód oraz zanieczyszczone wody z dróg, placów i dachów należy po uprzednim podczyszczeniu – odprowadzić wewnętrznym układem kanalizacji do kolektora deszczowego 400 wybudowanego w ulicy KL2. Kolektor wyprowadza wody do rowu zlewni jeziora Lusowskiego.

- 6.4. Gospodarka energią ciepłą. Źródłami ciepła dla potrzeb co, cw, wentylacji i technologii, będą indywidualne kotłownie lokalne oparte na nowych ekologicznych technologiach z czynnikiem grzewczym – gazem, olejem opałowym lekkim lub gazem ciekłym. Zaleca się także zastosowanie pomp ciepłych. Ze względu na zlokalizowanie terenów AG na kierunku nawietrznym m. Poznania, kotłownie powinny być wyposażone w urządzenia wykorzystujące technikę kondensacyjną (odzysk ciepła ze spalin), gwarantujące minimalną emisję substancji szkodliwych do atmosfery. Zakłada się, że ~ 60 % potrzeb ciepłych będzie uzyskanych poprzez czynnik gazowy. Inwestorem sieci rozdzielczej średniego ciśnienia, przewidzianej do realizacji w pasmach ulic KL będzie Gmina. Inwestorem przyłączy oraz punktów redukcyjno - pomiarowych będą odbiorcy. Warunki techniczne przyłączenia do sieci rozdzielczej dla odbiorców gazu wydawać będzie ZUG "Lokgaz" w Kaźmierzu. Inwestorzy kotłowni olejowych gwarantować muszą pełne zabezpieczenie przed przenikaniem olejów do gruntów.

- 6. □Elektroenergetyka. Wstępne średnioważone zapotrzebowanie mocy wyliczone wskaźnikowo szacuje się na 6000 kW. W celu prawidłowego zasilania obszaru J1AG należy zbudować stację 110/15 kV "Tarnowo Podgórne" na terenie 70.2 EE o pow. 0,8 ha. Stacja powinna być realizowana przez Energetykę Poznańską S.A. przy współudziale inwestorów obcych m. innymi tych, którzy inwestować będą na terenach objętych niniejszym planem. Układ sieci napowietrzno-kablowej SN - 15 kV dla zasilania zakładów wraz z systemem stacji transformatorowych wewnętrznych (zakładowych) i wspólnych (łącznie około 12 transformatorów 15/04 kV o mocy 630 kVA) rozwiązywane będzie na etapie programowania i projektowania realizacyjnego, wraz z konkretyzacją podmiotów inwestycyjnych. Koncepcję zasilania energetycznego obszaru J1AG należy sporządzić na etapie programowania realizacyjnego i uzgodnić w EPSA. Na jej podstawie wydane będą warunki techniczne przyłączenia do sieci energetycznej przyszłym odbiorcom. Plan rezerwuje odpowiednie pasy terenu dla sieci kablowych SN i NN w ramach terenów określonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, wg. zasad określonych w "strefowaniu uzbrojenia" na rysunku planu. Grunty stacji trafo, które pozostaną na majątku EPSA, będą przyjęte aktem notarialnym przez EPSA. Wszelkie kolizje z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będą usunięte kosztem jednostek organizacyjnych, powodujących ich powstanie, na podstawie warunków uzyskanych w EPSA.
- 6. □Telekomunikacja. Szacunkowe zapotrzebowanie ilości telefonów określa się wg. wskaźnika 1 NN/10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 5 NN dla jednego zakładu. Plan zakłada odpowiednią rezerwę na przeprowadzenie kanalizacji telekomunikacyjnej w wydzielonych pasmach uzbrojenia podziemnego, określonych w rysunku planu. Warunki techniczne przyłączenia do istniejącej sieci telekomunikacyjnej określi Telekomunikacja Polska S.A.

### § 3

Integralną częścią w.w. planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie "Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów AG w Tarnowie Podgórnym po południowej stronie drogi krajowej nr 2, na środowisko przyrodnicze".

### §4

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Tarnowo Podgórne.

### § 5

1. Przy programowaniu i projektowaniu inwestycji liniowych wykraczających poza obszar objęty niniejszym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej – gmina Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr IV/42/94 z dnia 6 grudnia 1994 (Dz.Urz. Woj. Poznańskiego nr 23 poz.255 z dnia 15 grudnia 1995 r.).

2.Tracą moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne uchwalony przez Radę Gminy uchwałą nr XXX/148/92, z dnia 8.12.1992 (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego nr 1/93 poz.5), oraz miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej - gmina Tarnowo Podgórne uchwalony przez Radę Gminy uchwałą nr IV/42/94 z dnia

6 grudnia 1994 ( Dz. Urz. Woj. Poz. nr 23/95 poz. 255 ), w części sprzecznej z  
ustaleniami planu uchwalonego niniejszą Uchwałą.

#### §6

Opłatę przewidzianą w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o  
zagospodarowaniu przestrzennym określa się w wysokości 30 % w stosunku do  
wzrostu wartości nieruchomości.

#### §7

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



**Uzasadnienie do  
Uchwały Nr XVIII / 151 / 99  
Rady Gminy  
Tarnowo Podgórne  
z dnia 28 września 1999 r.**

**w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
aktywizacji gospodarczej w Tarnowie Podgórny po południowej  
stronie drogi krajowej nr 2.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym, Dz. U. Nr 13 poz.74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami, Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z 1994 r.)
- Rozporządzenia Rady Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wynagrodzeń jakim powinna podlegać prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
- Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach urbanistycznych (M.P. Nr 3/95 poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr XL/400/97 z dnia 18 marca 1997 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Tarnowie Podgórny.

Projekt planu uzyskał potrzebne uzgodnienia przewidziane ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 16.08 do 6.09.1999 roku projekt planu wraz z prognozą wyłożony był w Urzędzie Gminy Tarnowo Podgórne do publicznego wglądu. Po okresie wyłożenia nie wpłynął żaden zarzut czy protest do projektu planu.

Po uchwaleniu planu Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.