

Projekt

z dnia 12 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIII/.../2025
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 25 marca 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) 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 2024 r. poz. 1130 ze 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 Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórny, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza 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 „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórny”;
- 2) załącznik Nr 2 – 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;
- 3) załącznik Nr 3 – zbiór danych przestrzennych stworzonych dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórny.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 2) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;

- 7) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo- literowym;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów oraz zieleni niskiej z wykorzystaniem rodzimych gatunków zimozielonych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. b,
 - d) szyldów wolnostojących oraz szyldów umieszczanych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 6 m²,
 - e) jednej reklamy o maksymalnej powierzchni 4 m² na działce budowlanej na terenie **U**;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. d i e,
 - b) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz garaży, parkingów samochodowych i zespołów parkingów;

- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni, przed oddaniem budynków do użytkowania, przy czym w obrębie stref obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i powierzchni utwardzonych;
- 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych:
 - a) na terenach **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenie **MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - d) w przypadku lokalizacji na terenach **U**, **1MW-U**, **2MW-U**:
 - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;
- 7) zakaz stosowania inwazyjnych gatunków obcych przy nowych nasadzeniach zieleni.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanej na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów **KDZ** i **KDL** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może być większa niż 380 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów naziemnych i podziemnych,
 - b) wiat,
 - c) usług w parterze budynków o powierzchni użytkowej pojedynczego lokalu nie większej niż 200 m²,
 - d) placów zabaw i boisk sportowych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m na terenie **2MW**,

- od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m na terenach: **1MW, 3MW, 4MW**,
- b) parkingów naziemnych i podziemnych – nie więcej niż 12 m,
- c) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 4) dachy:
 - a) strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° dla budynków mieszkalnych, przy czym ustalona geometria nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,
 - b) płaskie dla wiat oraz parkingów wielokondygnacyjnych;
- 5) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 30% na terenach: **2MW, 3MW**,
 - b) 25% na terenach: **1MW, 4MW**;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) 0,9 na terenie **2MW**,
 - b) 1,0 na terenach: **1MW, 3MW, 4MW**;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) 1,20 na terenie **2MW**,
 - b) 1,25 na terenach: **1MW, 3MW, 4MW**;
- 10) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 12) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 11;
- 13) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu **KDZ** i terenu **KDL** poprzez tereny: **1KR, 2KR i 3KR**.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może być większa niż 360 m²;
- 2) nakaz lokalizacji usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) parkingów naziemnych i podziemnych,
 - c) wiat,
 - d) placów zabaw i boisk sportowych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami - od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,
 - b) budynków usługowych, parkingów naziemnych i podziemnych – nie więcej niż 12 m,
 - c) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 5) dachy:
- a) strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, przy czym ustalona geometria nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,
 - b) płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° dla budynków usługowych,
 - c) płaskie dla wiat oraz parkingów naziemnych i podziemnych;
- 6) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2;
- 9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 11) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 13) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych, dojeżdż, dojazdów na obszarach, o których mowa w pkt. 12;
- 14) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu **KDL**, w tym poprzez teren **2KR**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) parkingów podziemnych i naziemnych;
- 3) wysokość:
 - a) budynków – nie większą niż 12 m,
 - b) wiat – nie większą niż 4 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 5) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy – 1,6;

- 10) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu **KDZ**, w tym poprzez teren **4KR**.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) lokalizację jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) lokalizację jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR**, ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) nakaz realizacji nasadzeń drzew we wskazanych na rysunku planu, orientacyjnych lokalizacjach szpalerów drzew, przy czym ustala się minimum 1 drzewo na 3 stanowiska postojowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) nakaz realizacji nasadzeń drzew we wskazanej na rysunku planu, orientacyjnej lokalizacji szpaleru drzew;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 70%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) boisk, skateparków, siłowni zewnętrznych i innych obiektów sportowych.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się:

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);

- 2) położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”, ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża wód termalnych.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - c) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
 - d) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego 60° - 90°;
 - e) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 4,5 m.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe;
- 3) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych w rejonie lotniska Poznań-Ławica oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
- 4) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP, KDZ, KDL, 1KR, 2KR, 3KR i 4KR.**

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w ramach przyległych dróg wewnętrznych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 17 pkt. 4;

- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 6) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt. 5, § 4 pkt. 2 lit. a, lit. c, lit. d i lit. e oraz pkt. 3 lit. a i lit. b 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

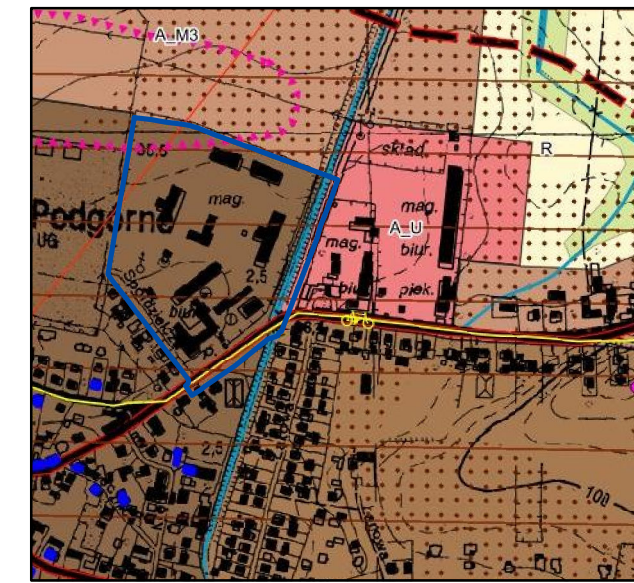
§ 21. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

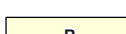
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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

**Załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/...../2025 Rady Gminy Tarnowo Podgórnei z dnia 25 marca 2025 roku
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2025, poz.**

**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy
Tarnowo Podgórne
Skala 1: 10 000**



- | | | |
|---|------|--|
|  | A-0 | tereny zabudowy usługowej |
|  | A-M1 | tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej |
|  | A-M3 | tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej |
|  | R | tereny rolnicze |
|  | Z | tereny rolnicze, łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych |
|  | | grunty rolne chronione (klasy RII - RIIlb, LIII, PsIII) |
|  | | obszary i tereny górnicze |
|  | | zespół stanowisk archeologicznych |
|  | | użytki wodne |
|  | | droga klasy Z |
|  | | ścieżki i trasy rowerowe |
|  | | granica obszaru objętego planem |

Obszar planu położony jest w całości na obszarze udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707) obszarze i terenie górniczym "Tarnowo Podgórne GT-1"

- | | |
|--|---|
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalne linie zabudowy |
|  | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
|  | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług |
|  | teren usług |
|  | teren drogi zbiorczej |

- | | |
|---|--|
| KDL | teren drogi lokalnej |
| KR | tereny komunikacji drogowej wewnętrznej |
| ZP | teren zieleni urządzonej |
|  | strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego |
|  | istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN |
|  | pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN |
|  | strefy zieleni |
|  | orientacyjne lokalizacje szpalerów drzew |

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórny inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne określa sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórny inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Plan będzie generował koszty dla Gminy Tarnowo Podgórne, związane z wykupem prywatnego terenu pod teren publiczny, stanowiący poszerzenie ulicy Dalekiej o powierzchnię około 155 m².

§ 2. Niezależnie od ustaleń procedowanego miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Tarnowo Podgórne.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Tarnowo Podgórne.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. 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 zewnętrznych.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XII/.../2025
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 25 marca 2025 r.

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietniczą i Daleką w Tarnowie Podgórny na podstawie uchwały Nr LXXV/1281/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 listopada 2023 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie przeznaczenia zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia terenu,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz garaży, parkingów samochodowych i zespołów parkingów;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wyznaczenie właściwego układu drogowego zapewniającego bezpieczeństwo prowadzenia ruchu;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
 - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
 - 7) prawo własności, poprzez:
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, a także wskazanie poszerzeń istniejących dróg publicznych;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz przeprowadzeniu konsultacji społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy oraz w BIP,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz organizację w tym okresie spotkania otwartego, wyznaczenie dyżuru projektanta, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz konsultacjach społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy i w BIP,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej;
 - 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez nie wyznaczenie terenów, na których mogłyby powstać zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- W wyniku projektowanego przeznaczenia terenu planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, projekt planu miejscowego nie dotyczy terenów, dla których należałoby uwzględnić potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy, zlokalizowanej na terenie planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Planowana w projekcie planu zabudowa będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny – w bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowane są przystanki autobusowe linii nr 821, 882, która stanowi dogodny środek transportu wewnątrzgminnego oraz aglomeracji poznańskiej. Ze względu na sąsiedztwo dróg publicznych oraz wyznaczenie terenów komunikacji wewnętrznej, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług na analizowanym terenie umożliwi mieszkańcom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne (uchwała Nr LXXX/1362/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórnym w wykazie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem jej opracowanie jest zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan będzie generował koszty dla Gminy Tarnowo Podgórne, związane z wykupem prywatnych terenów pod cele publiczne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu, w tym w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dnia 18 grudnia 2023 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 18 grudnia 2023 wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia

szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórnym. W odpowiedzi pismami z dnia 28 grudnia 2023 r. – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz z 16 stycznia 2024 r. – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 3 września 2024 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 11 października 2024 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej ani wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórnym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 2 grudnia 2024 r. do dnia 10 stycznia 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 16 grudnia 2024 r. przeprowadzone zostało spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Uwagi do projektu planu i prognozy można było składać do 10 stycznia 2025 r. Do projektu planu udostępnionego do konsultacji społecznych wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 5 uwag. W wyniku złożonych uwag zostały wprowadzone zmiany do projektu planu miejscowego i został on ponownie udostępniony do konsultacji społecznych.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórnym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 20 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 27 stycznia 2025 r. przeprowadzone zostanie spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Uwagi do projektu planu i prognozy można było składać do 17 lutego 2025 r. Do projektu planu ponownie udostępnionego do konsultacji społecznych wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 1 uwagę.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spółdzielczą, Rokietnicką i Daleką w Tarnowie Podgórnym, sporządzany na podstawie uchwały Nr LXXV/1281/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 listopada 2023 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.