

Projekt

z dnia 12 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 20 maja 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy
ul. Sekwojowej w Chybach**

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

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 60%;
- 3) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

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

- 1) ustala się:

a) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:

- wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrolapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,

b) krycie dachów budynków mieszkalnych dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący w kolorze z palety: czerwonej, brązowej lub antracytowej, z dopuszczeniem lokalizacji paneli fotowoltaicznych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

b) lokalizację urządzeń budowlanych;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,

b) lokalizacji ścian budynków wykonanych z blachy,

c) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej na terenach MNW,

d) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

e) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, czerwieni, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

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

1) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;

2) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:

a) na terenie ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,

b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,

c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;

3) na terenach MNW zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;

5) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,

b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych,

c) szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,

d) szyldów wolno stojących;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) na terenach MNW ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
- c) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, sztyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m².

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się jednorodny charakter zagospodarowania terenu ZP, w zakresie nawierzchni ciągów pieszych oraz oświetlenia.

§ 8. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1MNW: 15%, przy czym nie więcej niż 250 m²,
 - b) na terenie 2MNW: 20%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1MNW od 0,05 do 0,3,
 - b) na terenie 2MNW od 0,1 do 0,4,
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na terenie 1MNW nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) na terenie 2MNW nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 40°, z dopuszczeniem:
 - a) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dachów o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - b) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: ganków, wykuszy lub lukarn;
- 8) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Sekwojowej poprzez drogę KR.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej w formie parku lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placu zabaw,
 - b) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) urządzeń melioracji wodnych,
 - e) oświetlenia;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Sekwojowej poprzez drogę KR.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

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

- 1) na terenach ZP i KR zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu części terenów ograniczeń wynikających z położenia w pasie ochronnym dla linii radiowej dalekiego zasięgu SLR Piątkowo – SLR Bolewice, którego zasięg wskazany został na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Ławica, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez, zlokalizowaną poza granicami planu ul. Sekwojową;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z ogniw fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w §6 zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ujawnia się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707).

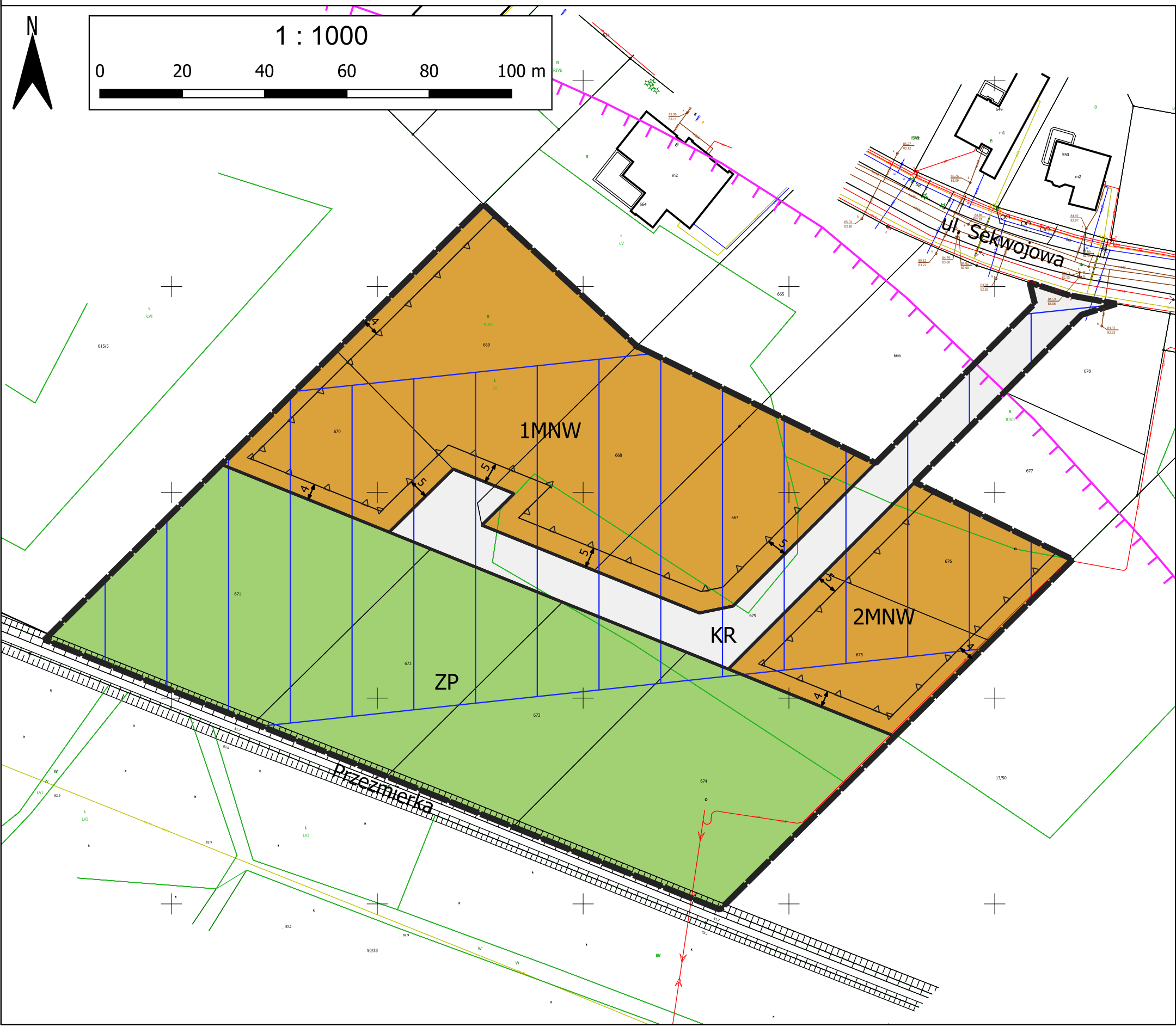
§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY UL. SEKWOJOWEJ W CHYBACH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE Z DNIA 2025 R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. Z DNIA R.)



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1 : 10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (M.3)
- TERENY ROLNICZE, ŁĄK, PASTWISK I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (Z)
- LINIA RADIOWA DALEKIEGO ZASIĘGU SRL PIĄTKOWO - SRL BOLEWICE
- PAS OCHRONNY DLA LINII RADIOWEJ
- HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA POZIOM ZWIERCIADŁA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1 M OD PPT

OZNACZENIA:

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707)

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- PAS OCHRONNY DLA LINII RADIOWEJ DALEKIEGO ZASIĘGU SLR PIĄTKOWO - SLR BOLEWICE
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- HYDROIZOBATA WYZNACZAJĄCA POZIOM ZWIERCIADŁA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1 M OD PPT

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
Organ wydający: Starosta Poznański
Licencja nr: GKG.GZW.4062.172.2023_3021_P
Układ współrzędnych: PL-2000 dla strefy 6

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 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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”.

UZASADNIENIE

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy
ul. Sekwojowej w Chybach

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje niezabudowany i niezainwestowany teren 11 działek ewidencyjnych o powierzchni około 2,2 ha. Położony jest we wsi Chyby pomiędzy ul. Sekwojową a ciekim Przeźmierka, we wschodniej części gminy Tarnowo Podgórne.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LXXIV/1259/2023 Rada Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach. Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową „zmianę” obowiązującego dotąd na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Baranowie i Chybach (Uchwała Nr XXXVII/ 278 /2000 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 czerwca 2000 r.), który przeznaczał większość przedmiotowego terenu na ogólnodostępną zieleni urządzonej, wyposażoną w place zabaw dla młodzieży i małe boiska sportowe.

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek prywatnych właścicieli działek objętych opracowaniem o stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy jednorodzinnej. Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest zatem wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie zgodnym z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne”.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne”, która w kierunkach oznacza północną część analizowanego obszaru jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M.3), a jego część południową jako tereny rolnicze, łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych (Z). Jednocześnie w Studium dopuszcza się zachowanie w miejscowych planach dotychczasowych ustaleń w liniach rozgraniczających terenów, takich jak w obowiązujących dotąd dokumentach. Biorąc to pod uwagę, w planie ustalono dwa nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) oraz, zachowano częściowo wyznaczony w dotąd obowiązującym planie, teren zieleni urządzonej (ZP), a także ustalono przebieg drogi wewnętrznej (KR).

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne uwzględniono poprzez ustalenie: nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, a także poprzez zachowanie części terenu ZP.

Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów i ogrodzeń, a także ograniczono kolorystykę budynków oraz ich dachów.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, z uwagi na bardzo niski poziom wód gruntowych, zalegających na głębokości mniejszej niż 1 m poniżej poziomu terenu, w planie zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych. Ponadto ujawniono położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707).

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza wszelkimi powierzchniowymi formami ochrony przyrody, poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują tu również żadne grunty rolne ani leśne chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- 3) Na terenie objętym planem nie występują żadne ustawowe formy ochrony zabytków, dobra kultury współczesnej ani obszary, czy obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe.

- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodnika na terenie KR oraz ciągu pieszego na terenie ZP, a także poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Cały teren objęty planem stanowi własność prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę przede wszystkim poprzez uwzględnienie wniosków o zmianę planu oraz zaplanowanie racjonalnego, zwartego zespołu zabudowy jednorodzinnej.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie przede wszystkim poprzez zachowanie terenu zieleni wzdłuż cieku Przeźmierka, który służyć będzie interesowi ogółu mieszkańców. Ponadto, ze względu na przebiegającą w rejonie planu linię radiową dalekiego zasięgu, wyznaczono dla niej pas ochronny ustalając uwzględnienie w zagospodarowaniu części terenów ograniczeń wynikających z położenia w pasie ochronnym dla linii radiowej dalekiego zasięgu SLR Piątkowo – SLR Bolewice.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
- 9) Podczas prac nad projektem zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez:
 - a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie w dniu 7 października 2024 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu zmiany planu;

d) dyżur projektanta w dniu 23 września 2024 r.

10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) Odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności dla planowanych terenów inwestycyjnych zapewniono poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, co gwarantuje jej właściwą jakość. Najbliższa sieć wodociągowa zlokalizowana jest w ul. Sekwojowej.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Wójt jako organ sporządzający ten dokument, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków do planu, w taki sposób aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie odbiegały od otaczającej struktury przestrzennej i nie stały z nią w kolizji. Ponadto, w trosce o interes publiczny, w planie miejscowym zachowano zieleń wzdłuż cieku Przeźmierka na terenie ZP.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

Teren objęty planem przylega do obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Chyby, charakteryzującego się dobrym dostępem do układu komunikacyjnego oraz do sieci infrastruktury technicznej. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają zatem wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Ponadto należy podkreślić, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach zgodna jest z ustaleniami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonej uchwałą 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. W wymienionej wyżej analizie stwierdzono bowiem konieczność sukcesywnej aktualizacji miejscowych planów uchwalonych przed 2003 r. tj. na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. , ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 i 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie będzie miała znaczącego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Zysk dla gminy wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków oraz potencjalnie z renty planistycznej. Z kolei kosztem dla gminy będzie ewentualny wykup prawie 0,97 ha terenu zieleni urządzonej. Należy tu jednak zaznaczyć, że koszt ten był już skutkiem

obowiązującego dotąd planu miejscowego, a obecna zmiana planu pomniejsza ilość ewentualnych terenów zieleni do wykupu o 1 ha, który został przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną i pod drogę (dotąd stanowił teren zieleni ogólnodostępnej).

Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia, w wyniku których wprowadzono niezbędne zmiany zarówno do projektu planu, jak również do prognozy oddziaływania na środowisko.

Następnie, od 20 września 2024 r. przeprowadzono dwa etapy konsultacji społecznych. W ramach konsultacji zorganizowano spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, które odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość oraz wyznaczono dyżur projektanta planu. Przez cały okres konsultacji społecznych interesariusze mogli składać uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie do Wójta nie wpłynął żaden formularz z uwagami.

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Mieleszyn projekt uchwały wraz z załącznikami i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Ponadto należy wytłumaczyć, że załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zamieszczenie w zbiorze rysunku dokumentu w postaci rastra z nadaną georeferencją będzie informowało o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (przez łącze internetowe), pozwoli uzupełnić krajową infrastrukturę informacji przestrzennej o zbiory danych niezbędne w szeregu procesów zarządczych i rozwojowych.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Sekwojowej w Chybach, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Realizacja zmiany planu pozwoli z jednej strony na rozwój osiedla mieszkaniowego o właściwych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania, z drugiej zaś zachowa i zabezpieczy teren zieleni mający służyć społeczności lokalnej.