

Projekt

z dnia 11 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XXXII/.../2026 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 19 maja 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Przeźmierowie przy ul. Folwarcznej, Piaskowej, Dębowej i Ogrodowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) - Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

Rozdział I. Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Przeźmierowie przy ul. Folwarcznej, Piaskowej, Dębowej i Ogrodowej, zwanych dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 500, stanowiący załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dokument elektroniczny, zawierające dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynek gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) „budynek mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę; nieprzekraczalna linia zabudowy ma zastosowanie także do kondygnacji podziemnej;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5,0 m;

- 7) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem literowym i cyfrowym.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW – 2MNW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MN-U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW-U**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub wykonanych w formie liter przestrzennych lub neonów o wysokości nie większej niż 1,5 m, montowanych powyżej ścian budynków,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości obiektu nie większej niż 3,0 m,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 3,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - b) lokalizacji szyldów w postaci ruchomych obrazów multimedialnych,
 - c) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,

- d) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- e) lokalizacji ogrodzeń na terenach **1KDD** i **1KR**,
- f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- g) lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- i) lokalizacji budynków wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy,
- j) lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN** i **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów **MN-U**, **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji usług mechaniki pojazdowej na terenie **1MN-U**.

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

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

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego lub jednej wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub bliźniaczych,
- c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,6,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- g) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 60 m²,
- h) powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
- i) maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9,0 m przy dachach stromych lub 8,0 m przy dachach płaskich,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachach stromych lub 3,50 m przy dachach płaskich,
- j) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45° ,
- k) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) obsługę komunikacyjną z ulicy Piaskowej, przyległej do obszaru planu,
- m) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
- n) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW – 2MNW**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego lub jednej wiaty,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,6,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 60 m²,
 - h) powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
 - i) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m przy dachach stromych lub 7,50 m przy dachach płaskich,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachach stromych lub 3,50 m przy dachach płaskich,
 - j) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45° ,
 - k) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - l) obsługę komunikacyjną z drogi KR lub z dróg przyległych do obszaru planu,
 - m) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,

n) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 650 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat,
- b) przebudowę istniejącego budynku,
- c) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej,
- d) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno – usługowego,
- b) lokalizację budynków usługowych,
- c) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub bliźniaczych,
- d) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,6,
- e) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- h) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 9,0 m przy dachach stromych lub 7,50 m przy dachach płaskich,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachach stromych lub 3,50 m przy dachach płaskich,
- i) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45° ,
- j) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) obsługę komunikacyjną z ulicy Ogrodowej, przyległej do obszaru planu,
- l) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
- m) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1300 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym bezpośrednio przy granicy działki,
- c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
- d) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego lub usługowego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego lub jednej wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,6,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 9,0 m przy dachach stromych lub 8,0 m przy dachach płaskich,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachach stromych lub 3,50 m przy dachach płaskich,
- h) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
- i) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną z ulicy Piaskowej, przyległej do obszaru planu,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynku usługowego bezpośrednio przy granicy działek nr geod. 685/3 i 685/7,
- b) lokalizację budynku gospodarczo – garażowego w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki nr geod. 679/3,
- c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
- d) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15 m, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **1KDD** i **1KR**,
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań - Ławica;
- 5) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 6) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 123 m n.p.m.

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

1) ustala się:

- a) klasę drogi dojazdowej dla drogi **1KDD**;
 - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - e) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - f) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. e) 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.

Rozdział III. Przepisy Końcowe

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie niniejszej 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 MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W PRZEŻMIEROWIE PRZY UL. FOLWARCZNEJ, PIASKOWEJ, DĘBOWEJ I OGRODOWEJ

Załącznik nr 1A do Uchwały Nr ... Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ... r.
(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ... r. poz. ...)



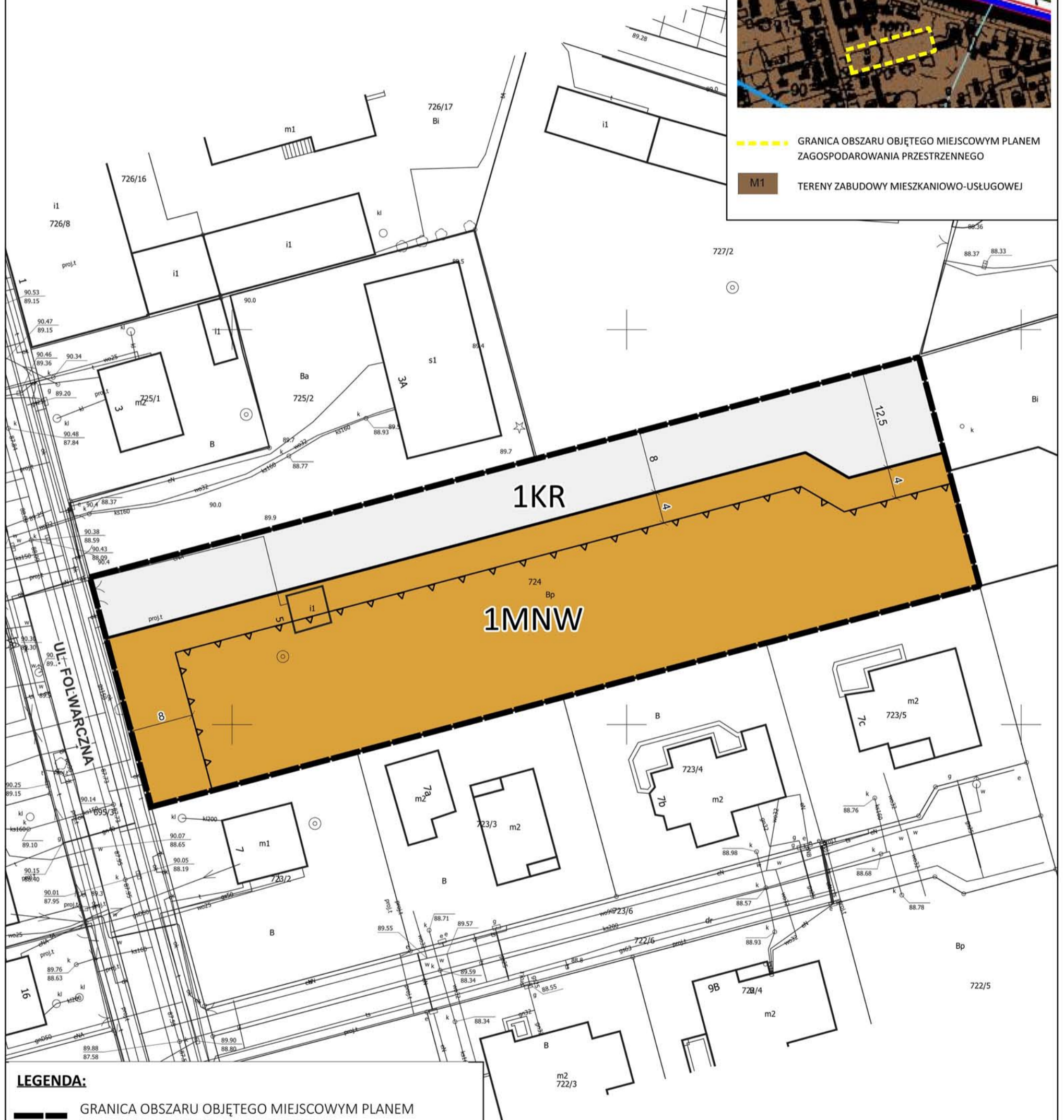
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:5 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

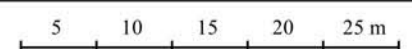
M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

skala 1:500



Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6
użyta na podstawie licencji nr GKG.GZW.4062.171.2024_3021_P
wydanej przez Starostę Poznańskiego



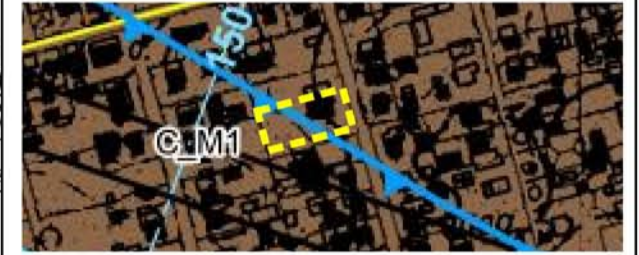
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W PRZEŻMIEROWIE PRZY UL. FOLWARCZNEJ, PIASKOWEJ, DĘBOWEJ I OGRODOWEJ

Załącznik nr 1B do Uchwały Nr ... Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ... r.
(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ... r. poz. ...)



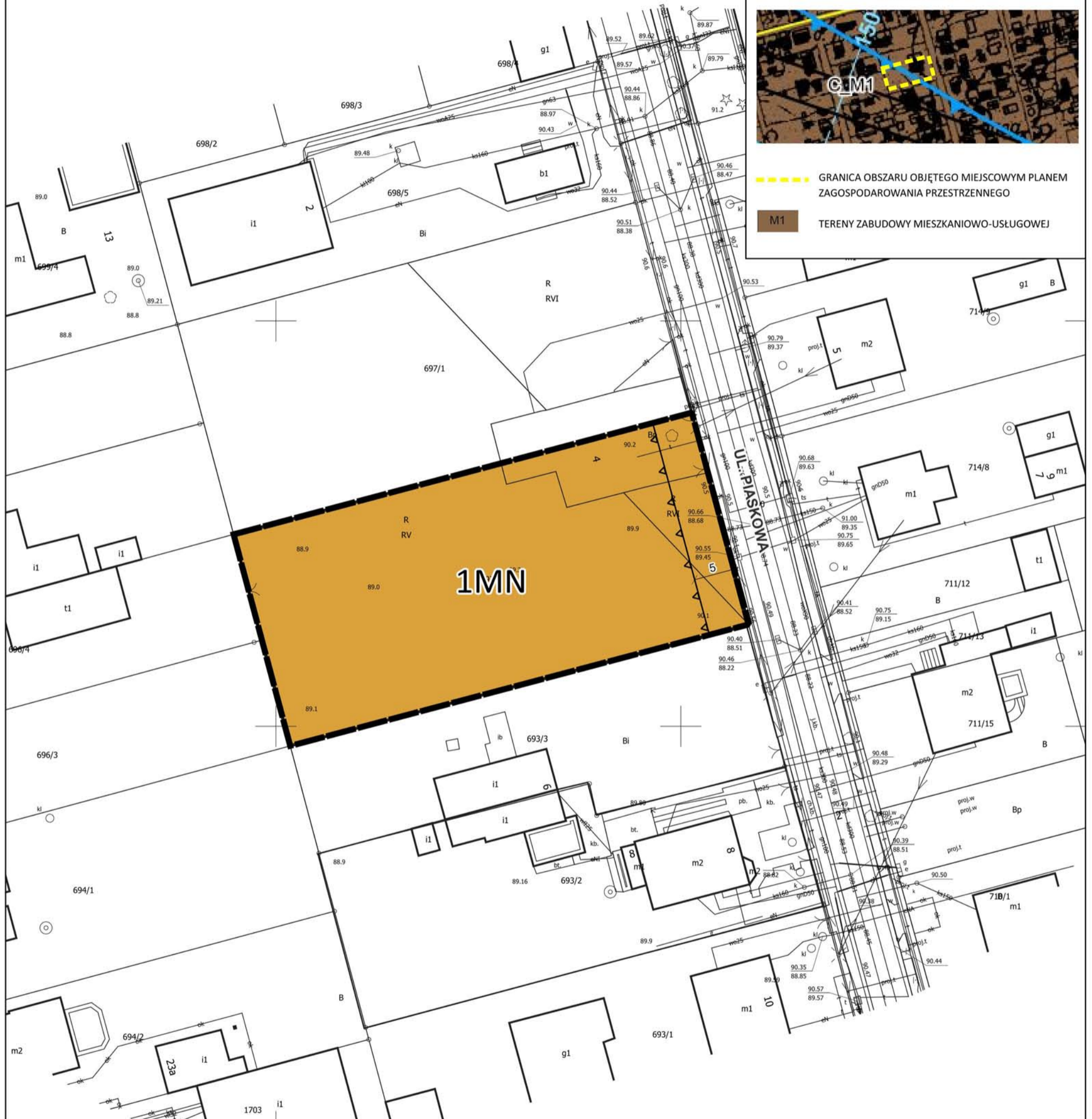
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:5 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

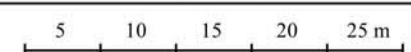
M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

skala 1:500



Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6
użyta na podstawie licencji nr GKG.GZW.4062.171.2024_3021_P
wydanej przez Starostę Poznańskiego



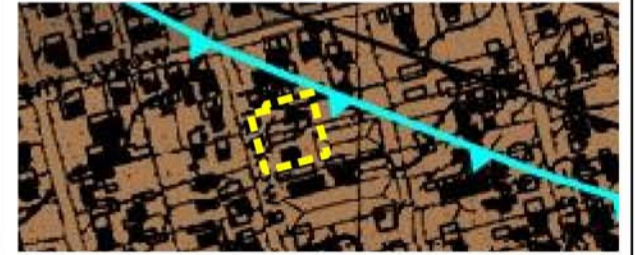
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W PRZEŹMIEROWIE PRZY UL. FOLWARCZNEJ, PIASKOWEJ, DĘBOWEJ I OGRODOWEJ

Załącznik nr 1C do Uchwały Nr ... Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ... r.
(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ... r. poz. ...)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:5 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

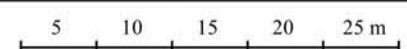
M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

skala 1:500



Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6
użyta na podstawie licencji nr GKG.GZW.4062.171.2024_3021_P
wydanej przez Starostę Poznańskiego



ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W PRZEŻMIEROWIE PRZY UL. FOLWARCZNEJ, PIASKOWEJ, DĘBOWEJ I OGRODOWEJ

Załącznik nr 1D do Uchwały Nr ... Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ... r.
(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ... r. poz. ...)



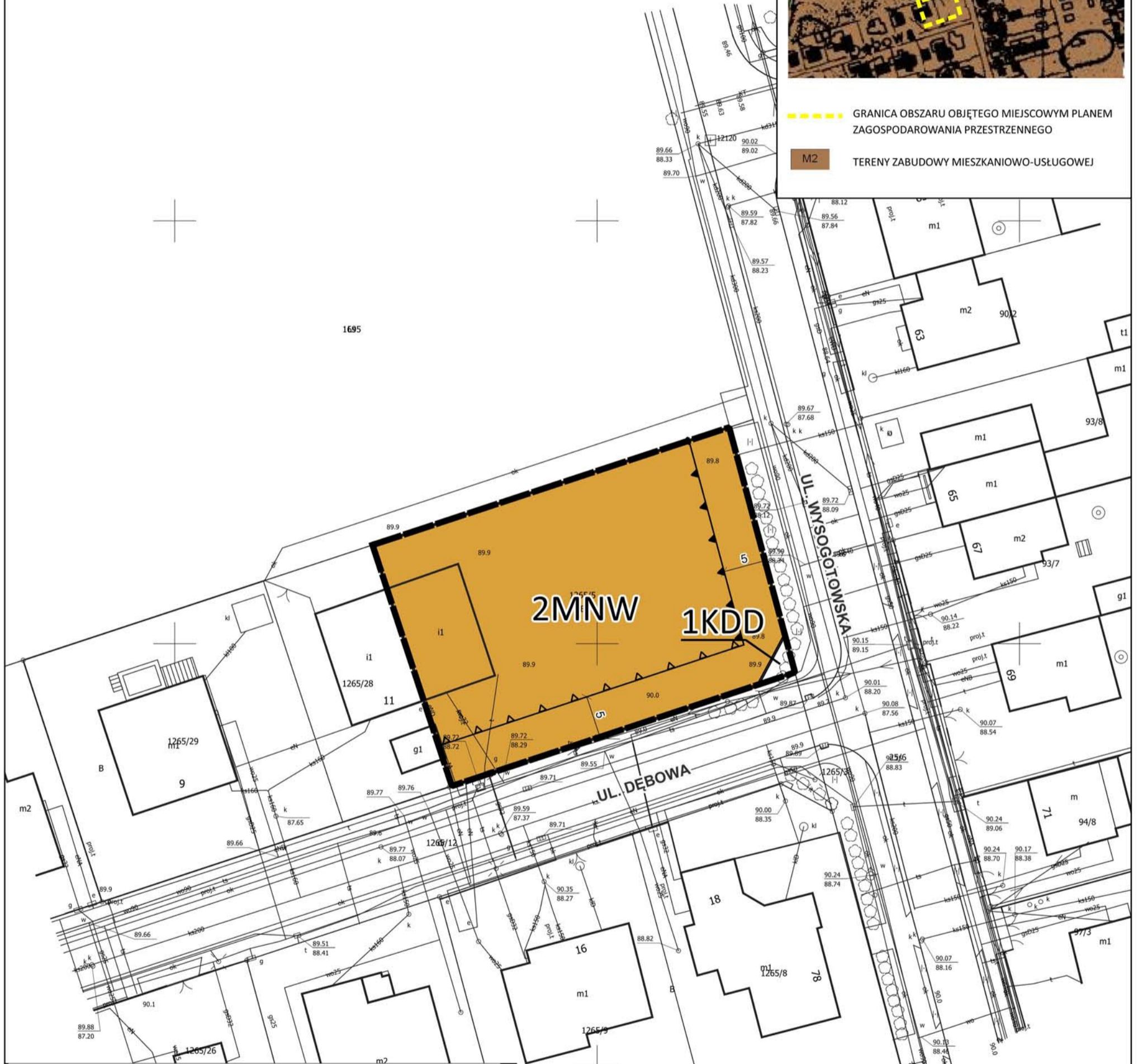
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:5 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

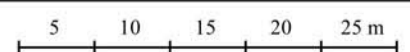
M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

skala 1:500



Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6
użyta na podstawie licencji nr GKG.GZW.4062.171.2024_3021_P
wydanej przez Starostę Poznańskiego



ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W PRZEŹMIEROWIE PRZY UL. FOLWARCZNEJ, PIASKOWEJ, DĘBOWEJ I OGRODOWEJ

Załącznik nr 1E do Uchwały Nr ... Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ... r.
(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ... r. poz. ...)



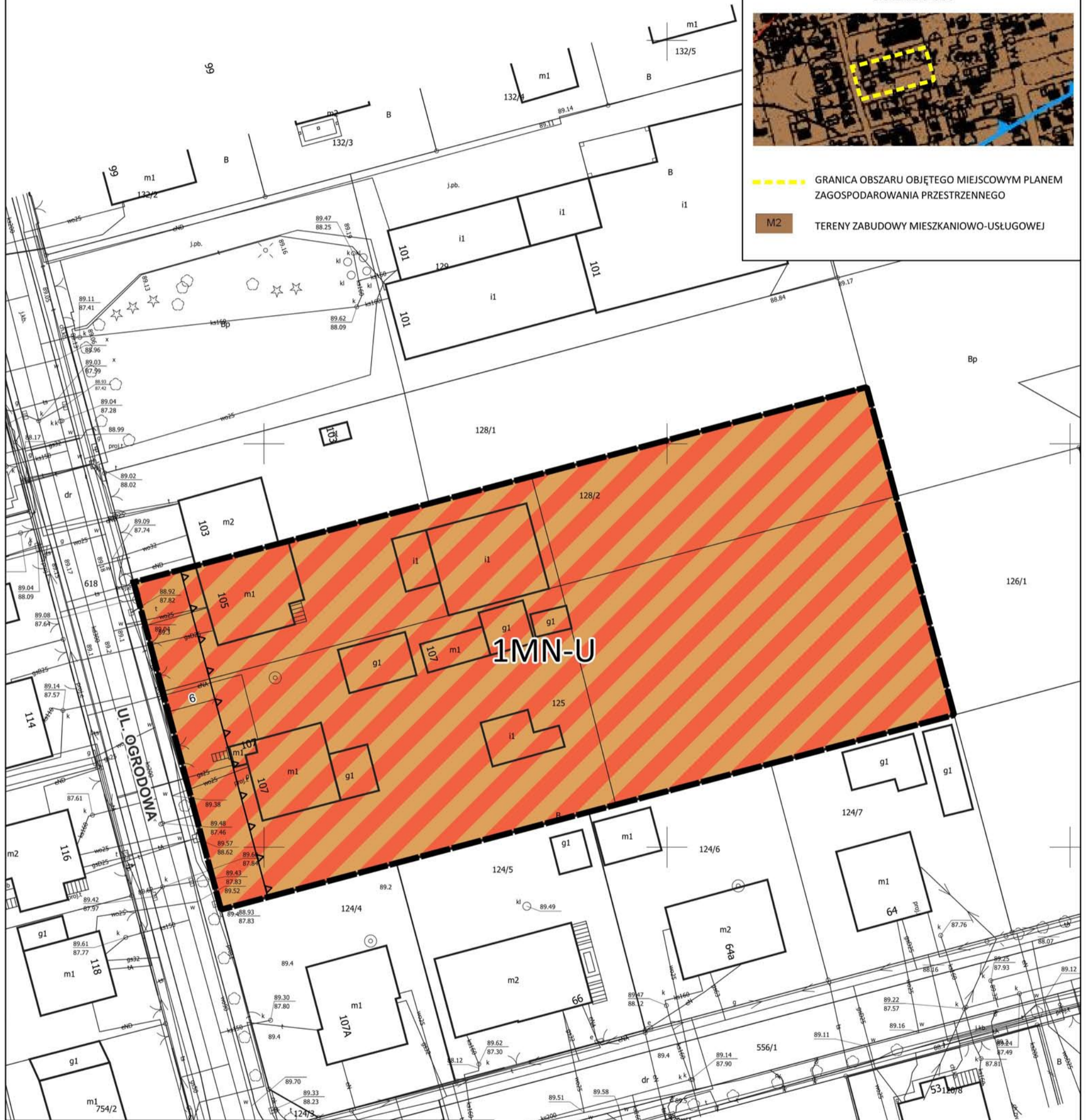
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:5 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

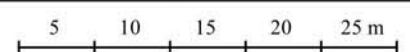
M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

skala 1:500



Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6
użyta na podstawie licencji nr GKG.GZW.4062.171.2024_3021_P
wydanej przez Starostę Poznańskiego

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) 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 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”.

UZASADNIENIE

Uchwałą nr V/46/2024 z dnia 30 lipca 2024 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Przeźmierowie przy ul. Folwarcznej, Piaskowej, Dębowej i Ogrodowej.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywały dotychczas następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przeźmierowo rejon ul. Leśnej, Wysogotowskiej i drogi krajowej nr 2, przyjęty uchwałą nr XXXIII/254/96 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia z dnia 24 września 1996 r. (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1A do niniejszej uchwały);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Leśną, Brzoskwińską, Składową, Kościelną i Graniczną, przyjęty uchwałą nr LXXVIII/1319/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia z dnia 23 stycznia 2024 r. (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1B i nr 1C do niniejszej uchwały);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie, pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacyjową, przyjęty uchwałą nr LVI/950/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia z dnia 26 lipca 2022 r. (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1D i nr 1E do niniejszej uchwały).

Zasadność uchwalenia zmiany ww. planu wynika ze złożonych wniosków, dotyczącego dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym bliźniaczej oraz zabudowy usługowej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne ww. uchwały z dnia 30 lipca 2024 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu wraz z uzasadnieniem;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- sporządzono wykaz wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem;
- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych, określając formy, sposoby, miejsca i terminy ich przeprowadzenia;
- do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została w całości uwzględniona przez Wójta;
- opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej (oznaczenie symbolami „M1”, „M2”). Uchwalenie zmiany planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy w nawiązaniu do zabudowy występującej w okolicy - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Nakaz stosowania, określonych odrębnymi przepisami, ograniczeń lub zakazów w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych wpisuje się w potrzebę uwzględnienia zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego oraz wpłynie na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania poszerzają możliwości zainwestowania terenów, co jest podyktowane wnioskami właścicieli nieruchomości. Z mocy ustawy, dopuszcza się ponadto dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przylegające do obszaru planu drogi uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony złóż kopalin, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych, potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego, potrzebami zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap konsultacji społecznych oraz możliwość składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w

sposób określony w art. 8h ust. 1 i art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w wynikach „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne”, przyjętą uchwałą Nr LXXX/1362/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 marca 2024 r. oraz „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Tarnowo Podgórne latach 2020-2023” (Tarnowo Podgórne, 2024 r.), przyjętego uchwałą Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r. z późn. zmianami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na skutek uchwalenia planu dla Gminy wystąpić mogą wpływy pochodzące z podatku od nieruchomości, renty planistycznej, czy podatku od czynności cywilnoprawnych. Wpływy z podatku od nieruchomości są przy tym przychodami stałymi, corocznymi. W związku faktem, że w planie nie ustala się przebiegów nowych dróg publicznych, ani budowy w ich ramach obiektów infrastruktury technicznej, a przeznaczenie terenów nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości - nie przewiduje kosztów związanych z uchwaleniem planu, które byłyby dla Gminy obligatoryjne.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.