

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 w Tarnowie Podgórnym, przy ulicach: Agrestowej, Sadowej, Turyńskiej, Romaszewskiego, Poznańskiej i Marianowskiej – część A

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 w Tarnowie Podgórnym, przy ulicach: Agrestowej, Sadowej, Turyńskiej, Romaszewskiego, Poznańskiej i Marianowskiej – część A, 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 16°;
- 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) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 7) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) „terenie” – 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 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW – 2MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U – 2MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM**;
- 5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**.

§ 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 terenach **MNW, MNW-U, MW-U**, w następujących formach: 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,
 - 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) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,

- f) na terenach **1MNW**, **2MNW** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- h) lokalizacji budynków wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy,
- i) 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 **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów **MNW-U**, **MW-U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, dla terenu **1RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej, 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.

§ 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 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) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m przy dachach stromych lub 4,50 m przy dachach płaskich,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 6,0 m przy dachach stromych lub 4,50 m przy dachach płaskich,
- h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 16° - 50°, z dopuszczeniem dachów płaskich, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszceń budynku,
- dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci do 50°,

- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych 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 800 m² dla terenu **1MNW** i nie mniejszą niż 1200 m² dla terenu **2MNW**, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) na terenie **1MNW** lokalizację budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) na terenie **2MNW** lokalizację szklarni ogrodowych lub tuneli foliowych o łącznej powierzchni nie większej niż 1000 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m,
- c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- d) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej,
- e) 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-U – 2MNW-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo 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: 50%,
- g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 6,0 m przy dachach stromych lub 4,50 m przy dachach płaskich,
- h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 16° - 50°,
 - dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci do 50°,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- j) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych 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 800 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) na terenie **1MNW-U** lokalizację budynków gospodarczo - garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- c) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
- c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 1,4,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,75,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- g) maksymalną wysokość zabudowy: 14,0 m,
- h) geometrię dachów: strome – dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 20% całej powierzchni zadaszeń budynku,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych 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 1300 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej,
- b) realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynków.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków i budowli niezbędnych do prowadzenia gospodarstw ogrodniczych,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,3,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 m,
- g) geometrię dachów: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 16° - 50° ,
- h) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej – ul. Marianowskiej, przyległej do obszaru planu, poprzez teren **2MNW**,
- i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w gospodarstwach ogrodniczych, z dopuszczeniem realizacji tych miejsc w granicach terenu **2MNW**.

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

- 1) ustala się:
 - a) użytkowanie gruntów rolnych zgodne z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) dostęp do terenu z drogi przyległej do obszaru planu, poprzez tereny **1RZM** i **2MNW**;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - b) lokalizację zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 13. 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 ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” oraz częściowo w granicach obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenie **1RN**;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z położenia części terenu **2MNW-U** w strefie sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań - Ławica;

6) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

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

1) ustala się:

- a) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - b) 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,
 - c) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - g) 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji biogazowni.

§ 17. 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

§ 18. 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%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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



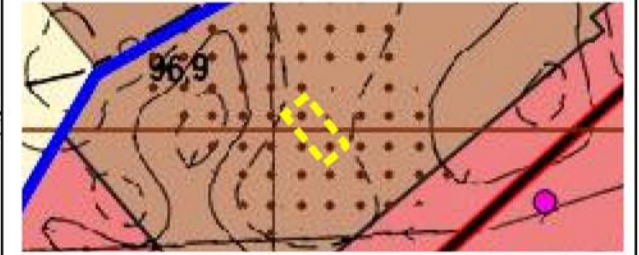
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TARNOWIE PODGÓRNYM, PRZY ULICACH: AGRESTOWEJ, SADOWEJ, TURYSKIEJ, ROMASZEWSKIEGO, POZNAŃSKIEJ I MARIANOWSKIEJ - CZĘŚĆ A

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



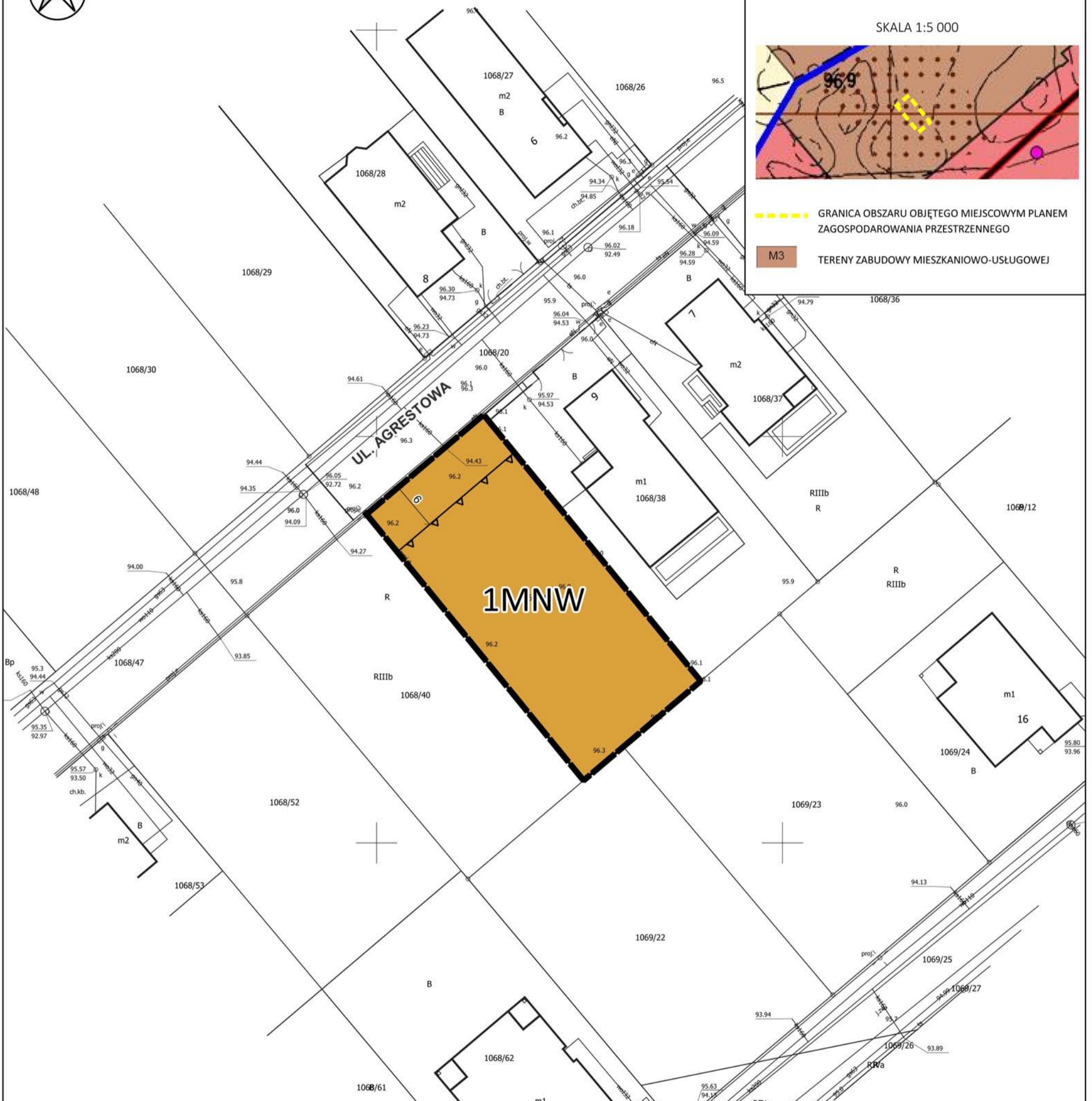
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1:5 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

M3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

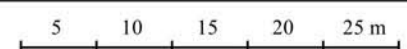


LEGENDA:

- 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

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "TARNOWO PODGÓRNE GT-1"

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 W TARNOWIE PODGÓRNYM, PRZY ULICACH: AGRESTOWEJ, SADOWEJ, TURYSKIEJ, ROMASZEWSKIEGO, POZNAŃSKIEJ I MARIANOWSKIEJ - CZĘŚĆ A

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

M3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

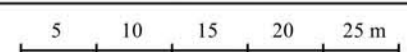


LEGENDA:

- 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

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "TARNOWO PODGÓRNE GT-1"

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



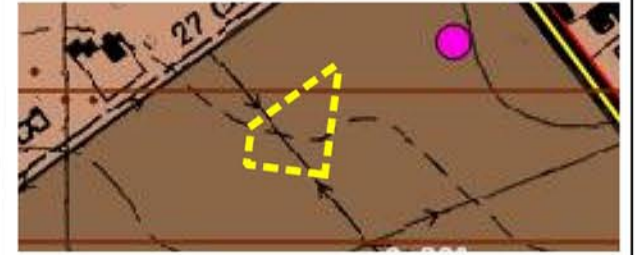
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TARNOWIE PODGÓRNYM, PRZY ULICACH: AGRESTOWEJ, SADOWEJ, TURYSKIEJ, ROMASZEWSKIEGO, POZNAŃSKIEJ I MARIANOWSKIEJ - CZĘŚĆ A

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

M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

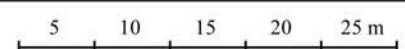


LEGENDA:

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

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "TARNOWO PODGÓRNE GT-1"

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 W TARNOWIE PODGÓRNYM, PRZY ULICACH: AGRESTOWEJ, SADOWEJ, TURYSKIEJ, ROMASZEWSKIEGO, POZNAŃSKIEJ I MARIANOWSKIEJ - CZĘŚĆ A

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
- M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

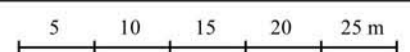


LEGENDA:

- 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 LUB USŁUG
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "TARNOWO PODGÓRNE GT-1"

skala 1:500

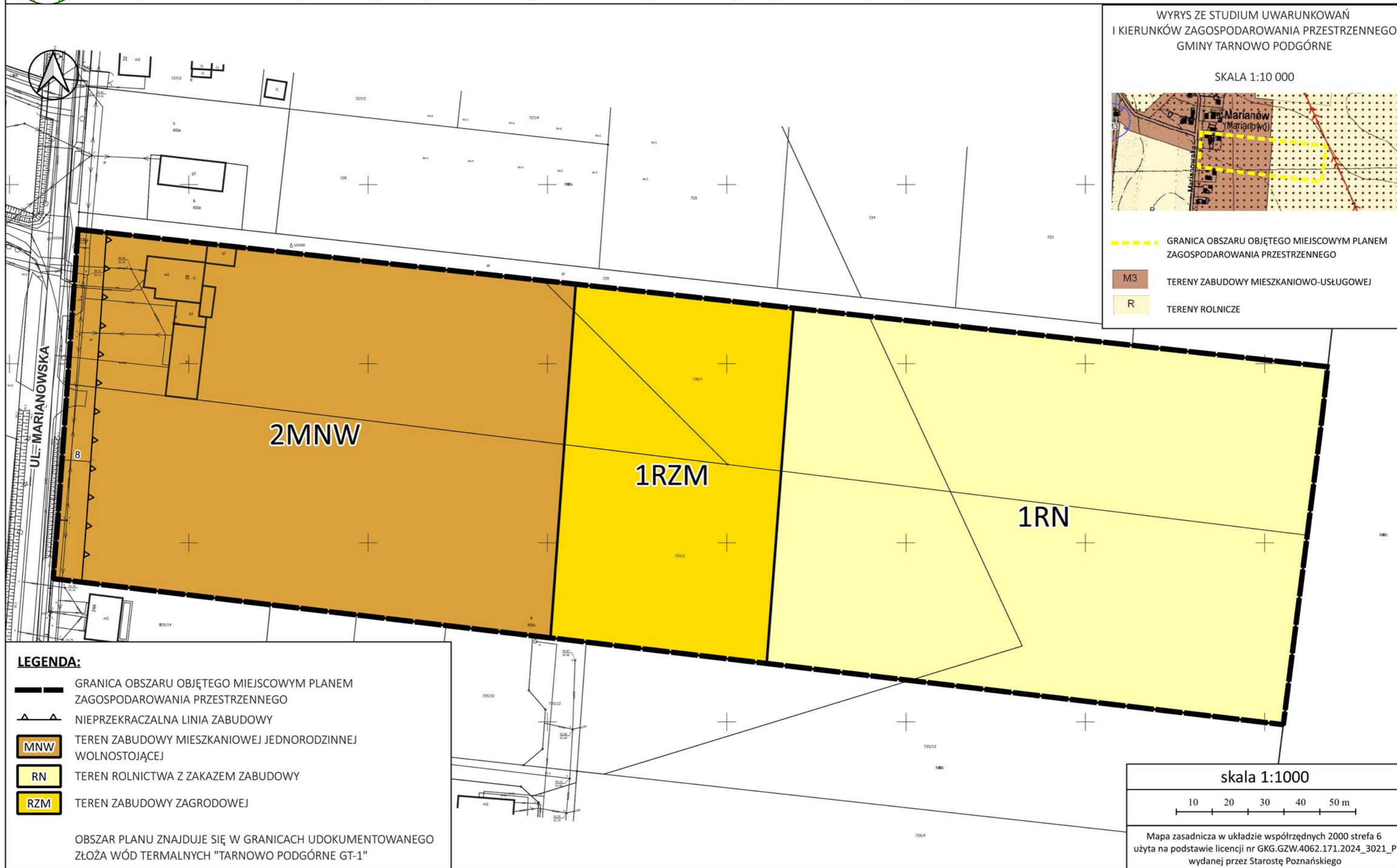


Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6
użyta na podstawie licencji nr GKG.GZW.4062.171.2024_3021_P
wydanej przez Starostę Poznańskiego



ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TARNOWIE PODGÓRNYM, PRZY ULICACH: AGRESTOWEJ, SADOWEJ, TURYSKIEJ, ROMASZEWSKIEGO, POZNAŃSKIEJ I MARIANOWSKIEJ - CZĘŚĆ A

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



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. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Gminy Tarnowo Podgórne, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

UZASADNIENIE

Uchwałą nr VI/61/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie Podgórny, przy ulicach: Agrestowej, Sadowej, Turyńskiej, Romaszewskiego, Poznańskiej i Marianowskiej.

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

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Tarnowo Podgórne i Góra, przyjęty uchwałą nr IX/101/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia z dnia 17 maja 2011 r. (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1C, 1D i 1E do niniejszej uchwały);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie Podgórny – część zachodnia, przyjęty uchwałą nr LVII/888/20218 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 13 marca 2018 r. (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1A do niniejszej uchwały);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary w Tarnowie Podgórny – etap I, przyjęty uchwałą nr XVIII/281/2019 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia z dnia 26 listopada 2019 r. (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1B do niniejszej uchwały).

Zasadność uchwalenia zmiany ww. planu wynika ze złożonych wniosków, dotyczących: korekty geometrii dachów (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1A), dopuszczenia zabudowy usługowej (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1B i 1D), dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1C), umożliwienia rozwoju istniejącego gospodarstwa ogrodniczego (w części obszaru planu przedstawionej na załączniku nr 1E).

Po podjęciu przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne ww. uchwały z dnia 27 sierpnia 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 wpłynęło 17 uwag, z których jedna została w całości uwzględniona przez Wójta, trzy w całości nieuwzględnione, a 13 uwzględnionych w części;
- 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”, „M3”) oraz terenów rolniczych (oznaczenie symbolem „R”). 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, ochrony gruntów rolnych, ochrony złóż kopalin, 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, ochrony gruntów rolnych i ochrony złóż kopalin. 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.

Uwzględniono potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez umożliwienie rozwoju istniejącego gospodarstwa ogrodniczego oraz zachowanie istniejących terenów rolniczych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 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 leśnych, potrzebami obronności i bezpieczeństwa

państwa, potrzebami interesu publicznego i potrzebami zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

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 obszarach 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.