

Projekt

z dnia 12 czerwca 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXIV/.../2026
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 23 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w centrum Batorowa, przy ul. Stefana Batorego i ul. Widok – część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w centrum Batorowa, przy ul. Stefana Batorego i ul. Widok – część B, zwany 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 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 – załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie wiaty oraz zewnętrznej ściany budynku;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię

terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;

- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartych szpalerach.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW i 19MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U i 2MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-U**;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U i 2U**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR**;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM i 9RZM**;
- 10) teren wód powierzchniowych i śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS-ZP**;
- 11) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tablic informacyjnych,
 - b) lokalizację jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 1 m² na jednej działce budowlanej na terenach **MNW** i **RZM** oraz jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 3 m² na jednej działce budowlanej na terenach **MN-U, MNW-U i U**,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
 - e) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f i pkt 3 lit. c,
 - f) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
- b) lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych,
- c) rozbudowy oraz nadbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach **MN-U**, **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, na terenach **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na terenie **1U**,
- c) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

a) ustala się:

- zachowanie bryły budynku i kształtu dachu,
- zachowanie lub odtworzenie na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu i podziałów okien oraz wartościowych elementów wystroju zewnętrznego,
- nakaz uzgodnienia robót budowlanych przy budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków z Powiatowym Konserwatorem Zabytków;

b) zakazuje się:

- zastosowania materiałów ahistorycznych, takich jak: blachy dachówkopodobnej, papy lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
- stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian.

2) w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-26/31, AZP 52-26/134 i AZP 52-26/136, oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW i 19MNW**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m²,
- d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40 m²,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych:
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalnie 5,5 m,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
 - budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,
- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki:
 - na terenach **1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 12MNW, 15MNW, 17MNW i 18MNW** – 800 m²,
 - na terenach **3MNW, 11MNW, 13MNW, 14MNW, 16MNW i 19MNW** – 1000 m²,
- n) obsługę komunikacyjną terenów:
 - **1MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogę wewnętrzną **1KR**,
 - **2MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogi wewnętrzne **1KR** i **2KR**,
 - **3MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogę wewnętrzną **2KR** oraz z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **3KR**,
 - **4MNW** i **5MNW** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **3KR**,
 - **6MNW** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogi wewnętrzne **4KR** i **6KR**,
 - **7MNW** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogi wewnętrzne **4KR, 5KR, 6KR** i **9KR**,

- **8MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogi wewnętrzne **7KR, 8KR i 9KR,**
- **9MNW** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok poprzez drogę wewnętrzną **6KR,**
- **10MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogę wewnętrzną **6KR i 9KR,**
- **11MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogi wewnętrzne **8KR, 9KR i 13KR,**
- **12MNW** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **10KR,**
- **13MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego i z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **10KR,**
- **14MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogi wewnętrzne **9KR i 13KR,**
- **15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego i z drogi publicznej **2KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **11KR,**
- **19MNW** z drogi publicznej **2KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **11KR;**

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce,
- b) wiat,
- c) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych,
- b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m²,
- c) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 40 m²,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
- f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
- g) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m,
- h) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalnie 5,5 m,
- i) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- j) geometrię dachów:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° lub płaskie,
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,

- k) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z powierzchnią terenu, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
- m) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wiat,
- c) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym oraz usługowym;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m².

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U** i **3MNW-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego lub maksymalnie jednego budynku usługowego,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolno stojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m²,
- d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40 m²,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalnie 9,0 m,

i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalnie 5,5 m,

j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,

k) geometrię dachów:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,

l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

n) obsługę komunikacyjną terenów:

- **1MNW-U** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **3KR**,
- **2MNW-U** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **4KR**,
- **3MNW-U** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **6KR**;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wiat,
- c) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym oraz usługowym;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m².

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków usługowych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,6,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- e) wysokość budynków:

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalnie 9,0 m,

f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalnie 5,0 m,

g) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,

h) geometrię dachów – dowolne,

i) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:

- nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej lokalu magazynowego,

j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

k) obsługę komunikacyjną terenów:

- **1U** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **6KR**,
- **2U** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wiat,
- c) parkingów naziemnych i podziemnych,
- d) budynków magazynowych na terenie **1U**,
- e) jednej kondygnacji podziemnej;

3) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw,
- b) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 40 m²,
- c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- d) wysokość budowli oraz wiat – maksymalnie 6,0 m,
- e) geometrię dachów wiat – dowolne,
- f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z powierzchnią terenu, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
- g) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego poprzez teren **2U**;

2) dopuszcza się lokalizację wiat.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR** i **13KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM**, **8RZM** i **9RZM**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budynków i budowli służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy terenów:
 - **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **8RZM**, **9RZM** – od 0,01 do 0,9,
 - **7RZM** – od 0,01 do 1,5,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy terenów:
 - **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **8RZM**, **9RZM** – 30% powierzchni działki,
 - **7RZM** – 50% powierzchni działki,
- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego terenów:
 - **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **8RZM**, **9RZM** – 40% powierzchni działki,
 - **7RZM** – 30% powierzchni działki,
- e) wysokość budynków mieszkalnych:
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m,

f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

- 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalnie 9,0 m,

g) wysokość pozostałych budynków:

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalnie 10,0 m,

h) wysokość budowli rolniczych: maksymalnie 16,0 m,

i) geometrię dachów:

- budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- pozostałych budynków i wiat – strome o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie,

j) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum:

- 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
- 1 miejsce postojowe na każdy pokój w przypadku lokalizacji usług agroturystyki,

k) obsługę komunikacyjną terenów:

- **1RZM** z drogi publicznej – ulicy Stefana Batorego, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- **2RZM** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok,
- **3RZM, 4RZM** z drogi publicznej **1KDD** – ulicy Widok, w tym poprzez drogę wewnętrzną **6KR**;
- **5RZM** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego, w tym poprzez drogę wewnętrzną **9KR**,
- **6RZM** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego,
- **7RZM, 8RZM** z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego i z drogi publicznej **2KDD** – ulicy Widok, poprzez drogę wewnętrzną **11KR**;
- **9RZM** z drogi publicznej **2KDD** – ulicy Widok, poprzez drogę wewnętrzną **11KR**;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług agroturystyki,
- b) kondygnacji podziemnej.

10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-ZP**:

1) ustala się:

- a) zachowanie stawu ziemnego,
- b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń melioracyjnych,
- b) zieleni urządzonej;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącej zieleni, w tym pomnika przyrody zlokalizowanego na działce o nr ewid. 119/8,

- b) lokalizację zieleni urządzonej,
 - c) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 50 m²,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki,
 - e) wysokość budowli oraz wiat – maksymalnie 4,0 m,
 - f) geometrię dachów wiat – dowolne,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z powierzchnią terenu, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
 - h) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej **KDZ** – ulicy Stefana Batorego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) placów zabaw,
 - b) wiat,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 9. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach **MNW, MN-U, MNW-U i U** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenach zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań - Ławica;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów **18MNW i 12KR** przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 relacji Złotniki – Konarzewo, rok budowy 1996, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną zmniejszoną o maksymalnym zasięgu 32,5 m (tj. 16,25 m na stronę gazociągu od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) wszelkie zamierzenia lokalizowania obiektów budowlanych względem gazociągu, o którym mowa w pkt 4, w odległościach mniejszych niż wskazane w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich

usytuowanie oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w strefach kontrolowanych – należy dokonywać wyłącznie w porozumieniu z właściwym zarządcą tego gazociągu;

- 6) w strefach kontrolowanych gazociągu, o którym mowa w pkt 4, nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- 7) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu, o którym mowa w pkt 4, z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 8) w przypadku prowadzenia robót budowlanych na skrzyżowaniu drogi **12KR** z gazociągiem, o którym mowa w pkt 4, wymagane jest jego dodatkowe zabezpieczenie lub przebudowa, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 9) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych, w szczególności w strefie występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t., zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) ustala się:

- a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- e) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację stacji transformatorowych;

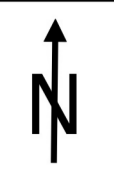
3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 6, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. d), § 4 pkt 3 lit. a), 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.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

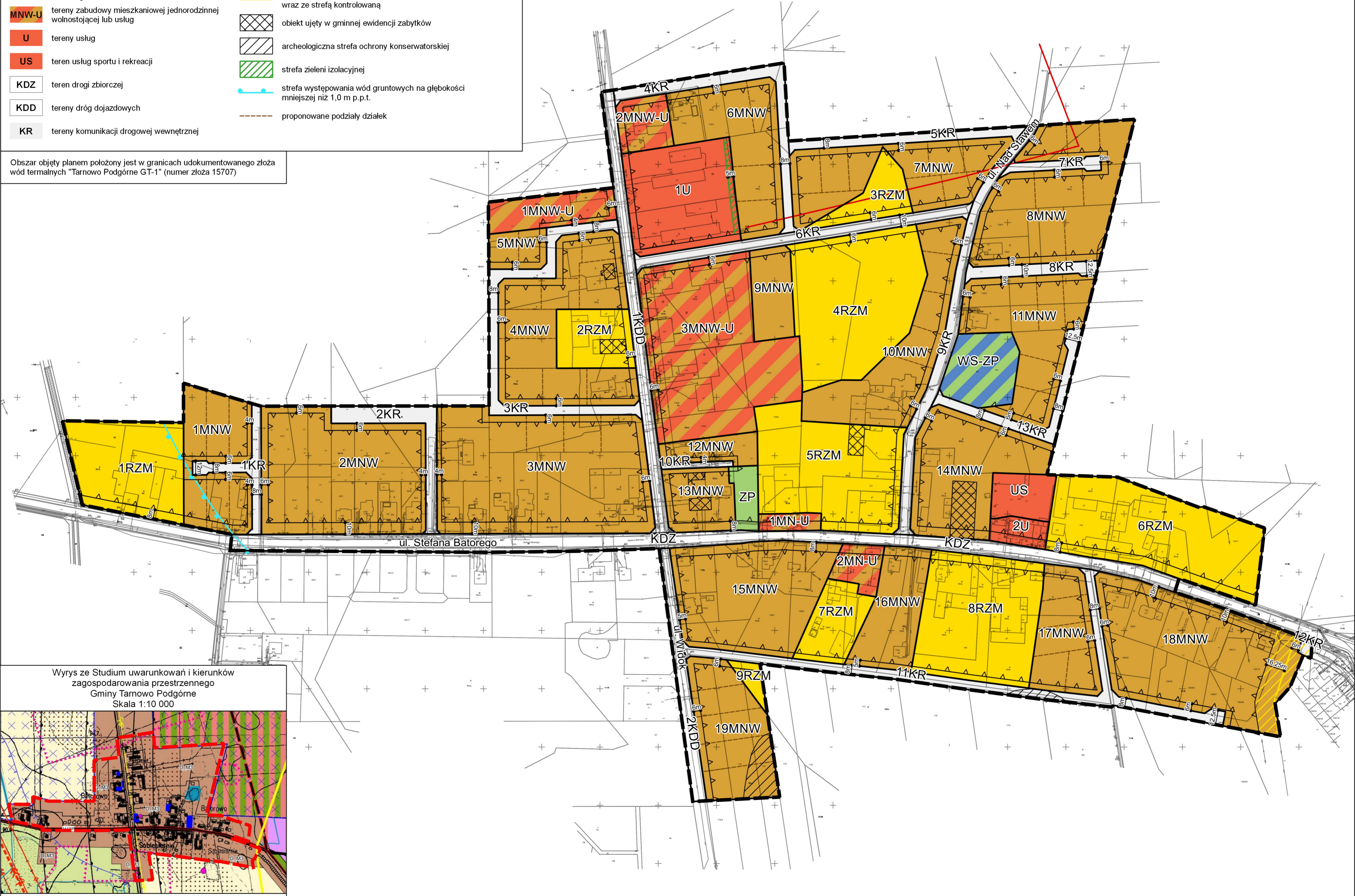
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



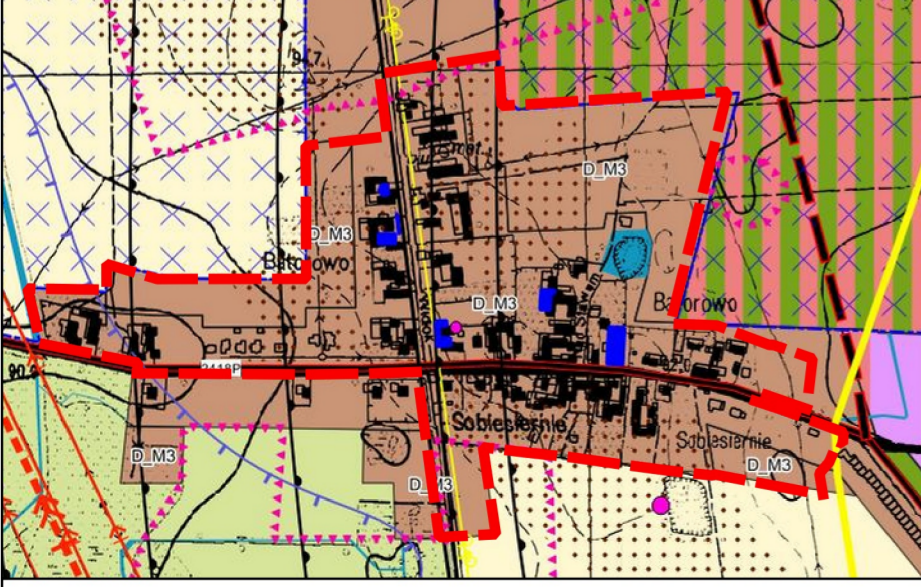
OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U tereny usług
- US teren usług sportu i rekreacji
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDD tereny dróg dojazdowych
- KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZM tereny zabudowy zagrodowej
- WS-ZP teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej
- ZP teren zieleni urządzonej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN350, rok budowy 1996, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej
- strefa zieleni izolacyjnej
- strefa występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.
- proponowane podziały działek

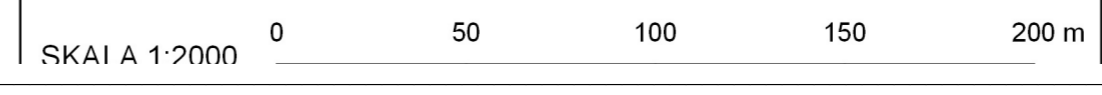
Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (numer złoża 15707)



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



- granica obszaru objętego planem
- M3 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- użytki wodne



Pochodzenie użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w centrum Batorowa, przy ul. Stefana Batorego i ul. Widok – część B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	4	5	6	7	8
1.	26.01.2026 r.	Przesunięcie przebiegu drogi 4KR Obniżenie opłaty planistycznej do 10%	Teren 5MNW <i>(aktualnie 6MNW)</i>			Układ dróg wewnętrznych zaprojektowany na działkach nr 113/5 i 114/2 zapewnia racjonalną obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek. Droga o szerokości 4 m nie będzie spełniała warunków technicznych. Brak potrzeby przesunięcia drogi wewnętrznej na działkę nr 115, gdyż jej obsługa jest zapewniona poprzez drogi wewnętrzne 5KR i 6KR. Brak możliwości zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Opłata planistyczna w wysokości 30% stanowi standardową wartość ustalaną przez Radę Gminy
2.	9.02.2026 r.	Brak zgody na poszerzenie drogi 11 KR po działkach wnioskodawcy. Zmiana części działek nr 168/1 i 168/2 na zabudowę mieszkaniowo – usługową	dz. nr 168/1 i 168/2, Batorowo droga 11KR			Propozycja poszerzenia drogi od strony pola uprawnego poniżej konieczność zachowania jednolitej szerokości drogi na całej jej długości Zmiana na MN-U wyłącznie w granicach użytku B-RIVa
3.	10.02.2026 r.	Prośba o przeanalizowanie przebiegu drogi 11 KR i zakwalifikowanie jej jako drogi publicznej	Teren 11 KR			Brak zasadności z uwagi na przebieg drogi
4.	26.02.2026 r.	Wniosek o przekształcenie części działki nr 95/1 na zabudowę mieszkaniową lub usług	dz. nr 95/7, 95/1, Batorowo			Brak możliwości zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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 2025 r. poz. 1153) 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

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w centrum Batorowa, przy ul. Stefana Batorego i ul. Widok na podstawie Uchwały Nr LVI/948/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 lipca 2022 r.

W toku procedury planistycznej, z powodu konieczności wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze, postanowiono o podziale planu na część A i część B.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w centrum Batorowa, przy ul. Stefana Batorego i ul. Widok – część B obejmuje obszar o powierzchni ok. 30,5 ha, położony w rejonie ulic: Stefana Batorego, Nad Stawem i Widok.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązywały ustalenia Uchwały Nr LVI/492/01 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 września 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Batorowie dz. nr 170/5 i 170/6 oraz Uchwały Nr LI/456/2001 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 19 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Batorowie.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego obszaru, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem „M3”.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW i 19MNW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-U, tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U, teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR, tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM i 9RZM teren wód powierzchniowych i śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem WS-ZP oraz teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Część gruntów objętych opracowaniem planu o powierzchni 7,1257 ha stanowi grunty rolne klasy IIIa i IIIb, zatem ich przeznaczenie na cele nierolnicze wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne wystąpił z wnioskiem o wydanie takiej zgody. Decyzją nr DNI.tr.602.177.2025 z dnia 24 września 2025 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze tylko dla części wnioskowanych terenów. Wskutek tej decyzji grunty, dla których nie uzyskano zgody, przeznaczono pod tereny zabudowy zagrodowej.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci

elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Niniejsza uchwała została opracowana zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

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

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Część terenów objętych opracowaniem planu stanowi grunty rolne III klasy bonitacyjnej. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MN-U oraz MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz na terenach RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności. Niezabudowane grunty prywatne przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oraz tereny usług. Powyższe ustalenia wpłyną na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do 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. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 16 sierpnia 2022 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 18 sierpnia 2022 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5.01.2026 r. do 26.01.2026 r. W dniu 14.01.2026 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej w terminie do dnia 10.02.2026 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 6 uwag, z których 2 uwagi zostały w całości uwzględnione, 3 uwagi zostały częściowo uwzględnione, a 1 uwaga została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne.

W związku z uwzględnieniem części wniesionych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.04.2026 r. do 18.05.2026 r. W dniu 28.04.2026 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 1.06.2026 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

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

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne – marzec 2024”, stanowiącej załącznik do uchwały 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. Gmina realizuje procedury planistyczne zgodnie z przyjętym wieloletnim planem. Harmonogram sporządzania miejscowych planów uwzględnia wnioski o opracowanie lub zmianę planu oraz projekty miejscowych planów umożliwiające realizację celów publicznych (infrastrukturalnych, oświatowych, związanych z opieką zdrowotną czy sportem i rekreacją) oraz zabezpieczające interes ogólnospołeczny związany z zachowaniem ładu przestrzennego. Możliwe jest opracowanie planów miejscowych wywołanych z urzędu, w celu ochrony interesu publicznego, wyrażającej

się m.in. poprzez zagwarantowanie rozwoju przestrzennego zgodnego z polityką przestrzenną określoną w studium oraz zabezpieczenie terenów na realizację celów publicznych.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływy do budżetu gminy, wynikające z realizacji ustaleń planu, mogą być związane z poborem podatku od nieruchomości gruntowych, podatku od powierzchni użytkowej budynków, opłaty cywilnoprawnej i opłaty adiacenckiej w sytuacji, kiedy powstanie obowiązek takiej zapłaty.

Koszty obciążające budżet gminy mogą wystąpić w przypadku realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.