

**Zarządzenie nr 77/2022**  
**Wójta Gminy Tarnowo Podgórne**  
**z dnia 11 kwietnia 2022 r.**

**w sprawie: przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową**

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), oraz uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXXVI/733/2010 z dnia 17 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Radą Działalności Pożytku Publicznego Gminy lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji zarządzam co następuje:

**§ 1**

Przeprowadzić konsultacje z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1057 z późn. zm.) projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową.

**§ 2**

Konsultacje zostaną przeprowadzone w formie wyrażenia pisemnej opinii przez organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy powołanej w §1 w terminie 14 dni od daty zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne informacji o konsultacjach projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową.

**§ 3**

Przeprowadzenie konsultacji powierzam Głównemu specjalście ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

#### **§ 4**

Projekt uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

#### **§ 5**





Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIĘDZY UL. SZAMOTULSKĄ A UL. CEDROWĄ I KOKOSOWĄ**

Załącznik nr 1A do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ..... r. (Dz.  
Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia ..... 2022 r.,  
poz.....)


## OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

- |                                                                                     |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | granica obszaru objętego planem                                                              |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu<br>lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | tereny dróg wewnętrznych                                                                     |
|  | archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej                                               |

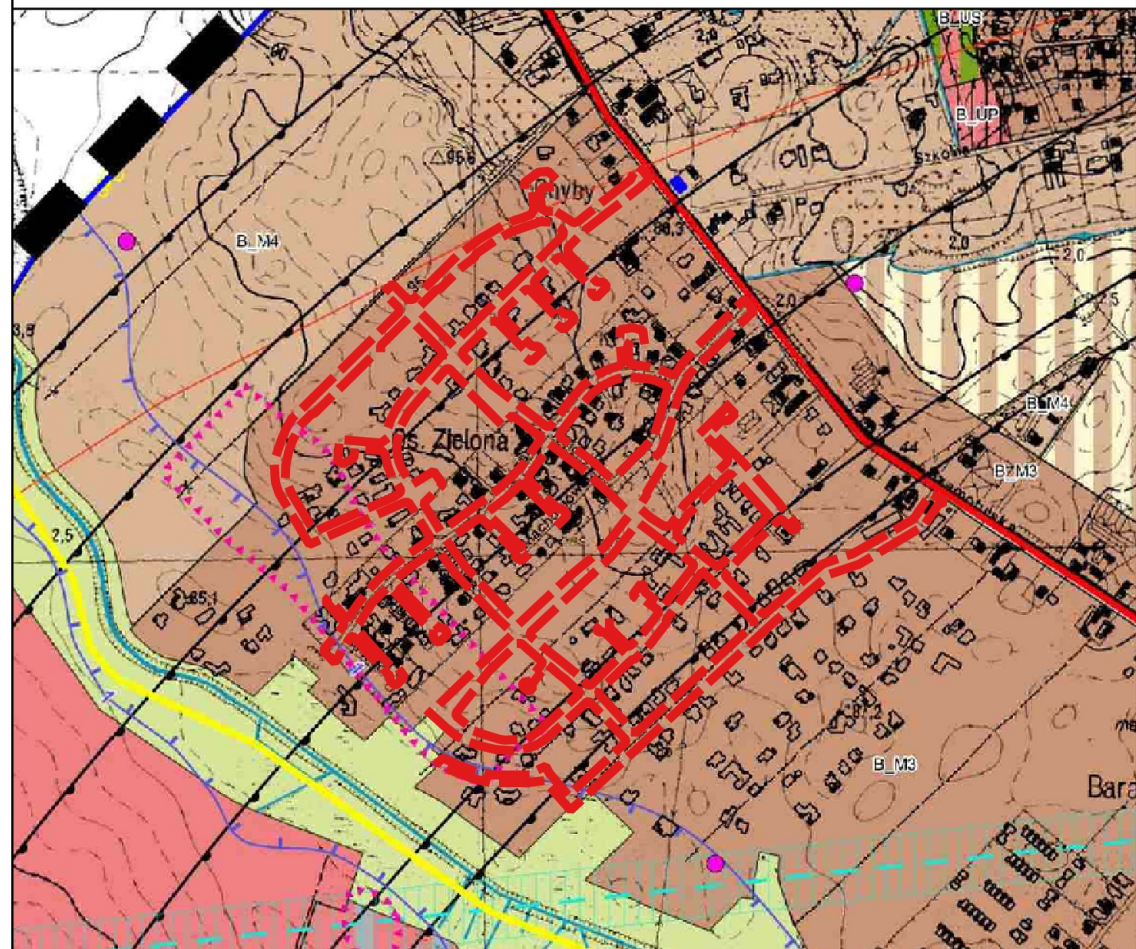
Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (Numer Złoża 15707)




SKALA 1:2000

A horizontal scale bar with alternating black and white segments. Above the bar, numerical values are marked: 0, 20, 40, 60, 80, and 100 m. The bar is divided into five equal segments, each representing 20 meters.

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

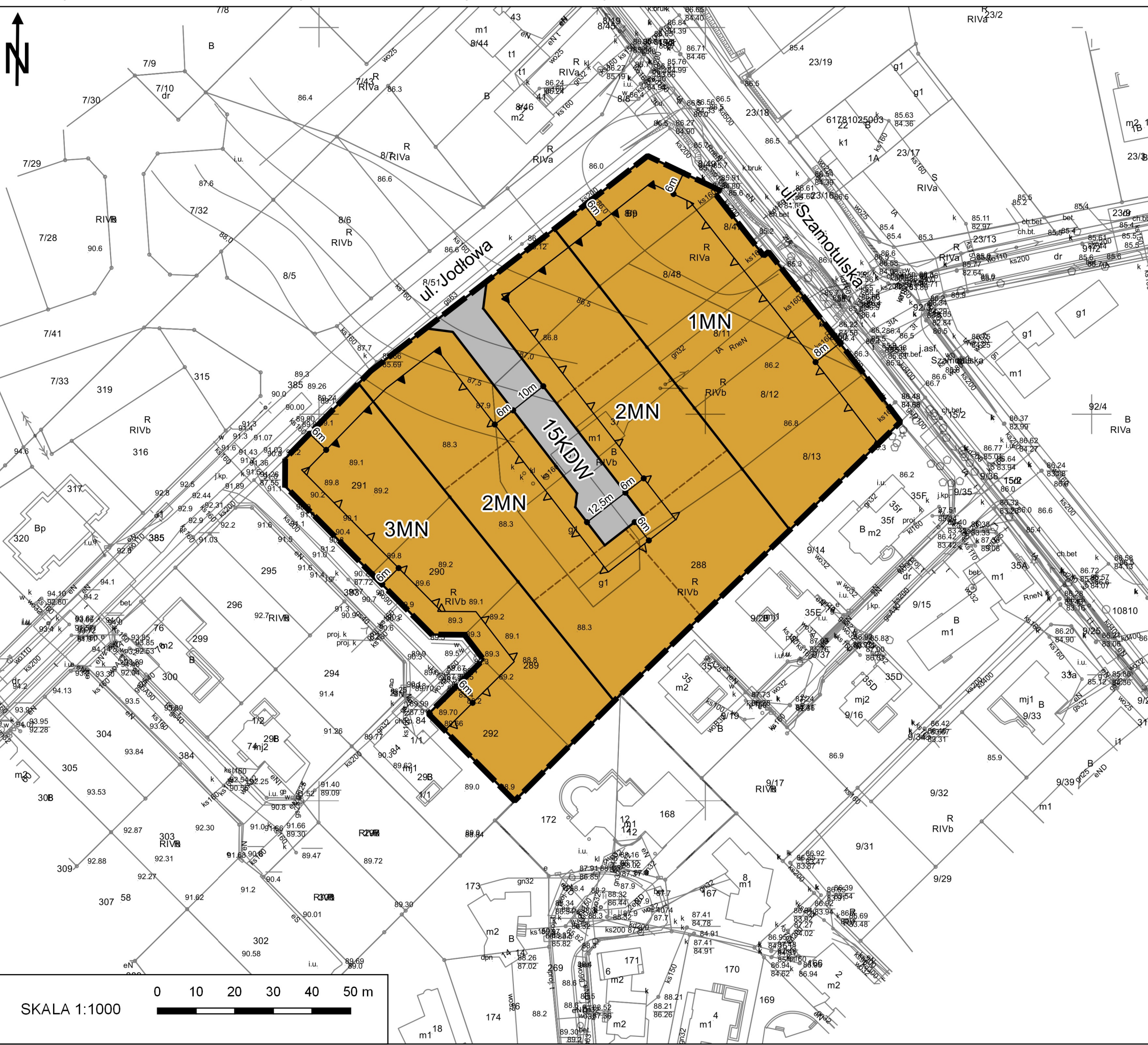


- |                                                                                       |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| M3                                                                                    | tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej |
|  | granica obszaru objętego planem        |



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIĘDZY UL. SZAMOTULSKĄ A UL. CEDROWĄ I KOKOSOWĄ

Załącznik nr 1B do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ..... r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia ..... 2022 r., poz.....)



**OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ**

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązująca linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

MN

 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW

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

M3

 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIEDZY UL. SZAMOTULSKA A UL. CEDROWA I KOKOSOWA

Załącznik nr 1C do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia ..... r. (Dz. Urz.  
Woj. Wielkopolskiego z dnia ..... 2022 r., poz.....)



**OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ**

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

strefa zieleni izolacyjnej

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

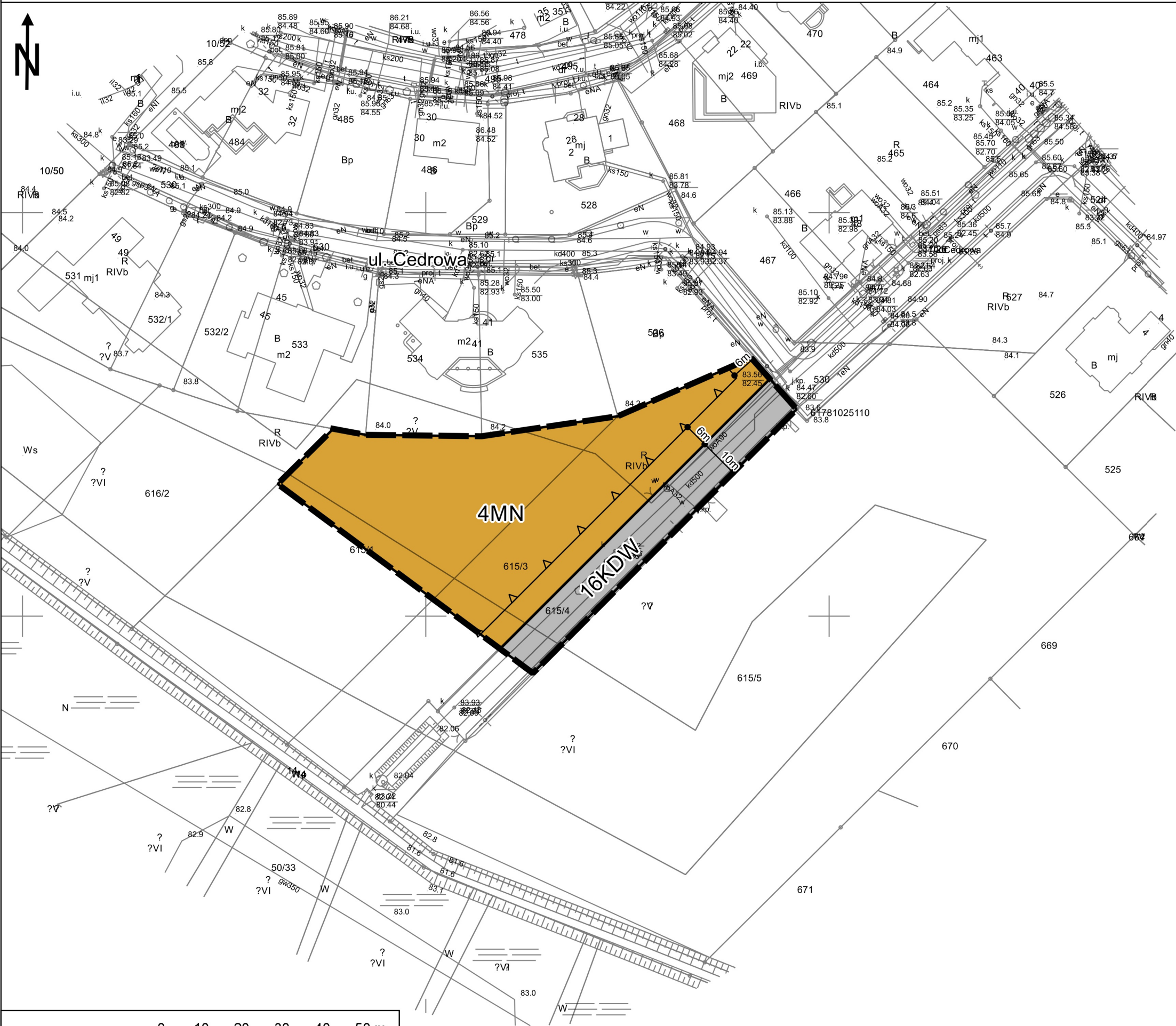
M3 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

granica obszaru objętego planem



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIĘDZY UL. SZAMOTULSKĄ A UL. CEDROWĄ I KOKOSOWĄ

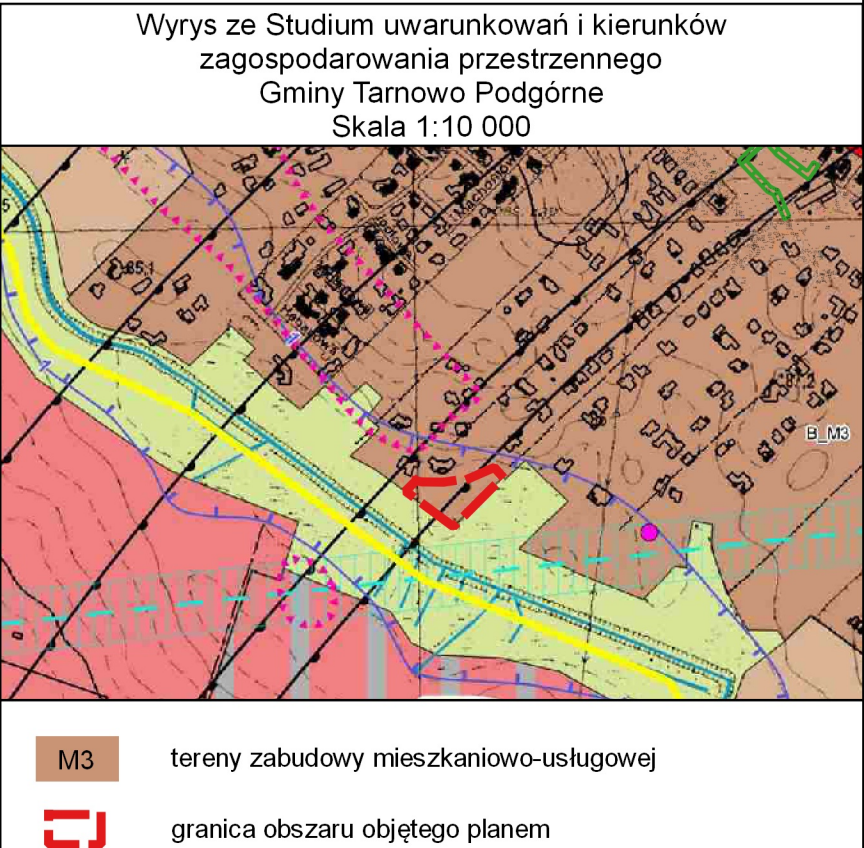
Załącznik nr 1D do Uchwały Nr ..... Rady Gminy  
Tarnowo Podgórne z dnia ..... r. (Dz. Urz. Woj.  
Wielkopolskiego z dnia ..... 2022 r., poz.....)



OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW teren drogi wewnętrznej

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



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



PROJEKT UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
z dnia .....  
PROJEKT

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową, zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu składająca się z załącznika nr 1A w skali 1:2000 oraz załączników 1B, 1C i 1D w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
  - 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

Ilekoć 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 usługowy;



- 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 zewnętrznej ściany budynku lub wiaty;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie co najmniej 60% długości zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 8) **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;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) **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, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN i 4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) lokalizację zieleni izolacyjnej o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,



- b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 1 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **MN** oraz do 3 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenie **MN/U**,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) dojeżdż i dojazdów,
  - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - b) blaszanych budynków gospodarczo – garażowych.

## § 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 **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenie **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, 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) 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, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-26/108, AZP 51-26/109 oraz AZP 51-26/110, 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 szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**:

- 1) ustala się:



- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
  - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75 dla terenów 1MN, 2MN, 3MN oraz do 0,45 dla terenu 4MN,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki dla terenów 1MN, 2MN, 3MN oraz 15% dla terenu 4MN,
  - g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki dla terenów 1MN, 2MN, 3MN oraz 70% dla terenu 4MN,
  - 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° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
  - 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 wydzielania lokalu użytkowego,
  - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m<sup>2</sup> dla terenów **1MN** i **3MN**, 900 m<sup>2</sup> dla terenu **2MN** oraz 3000 m<sup>2</sup> dla terenu **4MN**, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - n) obsługę komunikacyjną terenu:
    - **1MN i 3MN** z drogi wewnętrznej **2KDW** – ulicy Jodłowej,
    - **2MN** z dróg wewnętrznych **2KDW** – ulicy Jodłowej oraz **15KDW**,
    - **4MN** z drogi wewnętrznej **16KDW** – ulicy Cedrowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, biurowych, magazynowych, gospodarczo - garażowych,



- b) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych w układzie wolnostojącym,
  - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 50 m<sup>2</sup>,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
  - g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - h) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, biurowych i magazynowych:
    - 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 i mieszkalno - usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
    - budynków usługowych, biurowych i magazynowych – dowolne,
    - budynków gospodarczo - garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
  - 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 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - 2 miejsca na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych,
  - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 4000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - n) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ulicy Szamotulskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej **14KDW** - ulicy Cedrowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno - usługowym oraz usługowym.
- 3) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW** ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;



## 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

### § 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 ustala się:
  - 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 2) minimalną powierzchnię działki 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 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 bytowych 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 nieprzekraczającej 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 7, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. e), § 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.



UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
Z DNIA .....

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową, na podstawie Uchwały Nr XXXIV/575/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 15 grudnia 2020 r.

Na przedmiotowych obszarach obowiązywały ustalenia Uchwały Nr XXXIX/195/93 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 19 października 1993 r. w sprawie: uchwalenia uproszczonego miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego

w Chybach gmina Tarnowo Podgórne, Uchwały Nr XXXVI/278/2000 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 czerwca 2000 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Baranowie i Chybach oraz Uchwały Nr XXVI/391/2016 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej „Zielone Osiedla” w Chybach – część „A” i „B”.

Obszary objęte planem zlokalizowane są w miejscowości Chyby i obejmują układ drogowy osiedla mieszkaniowego, jak również teren na skrzyżowaniu ulic: Jodłowej i Szamotulskiej, teren na skrzyżowaniu ulic: Szamotulskiej i Cedrowej oraz teren na końcu ulicy Cedrowej. Łączna powierzchnia obszarów wynosi ok. 12,4 ha. W granicach terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Jodłowej i Szamotulskiej występuje zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym. W granicach terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Szamotulskiej i Cedrowej występuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Natomiast teren zlokalizowany na końcu ulicy Cedrowej jest niezabudowany.

Do zmiany obowiązujących planów miejscowych przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości dotyczącymi zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, jak również z uwagi na konieczność zmiany przeznaczenia terenów dróg publicznych na tereny dróg wewnętrznych w celu umożliwienia projektowania dróg na terenie osiedla bez uwzględniania wymagań projektowych dla dróg publicznych.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszary objęte planem przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M3.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U oraz tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

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.

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.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady ochrony stanowisk archeologicznych.

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 oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach MN oraz MN/U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi 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 - przyjęte rozwiązania podyktowane są wnioskiem właścicieli nieruchomości o sporządzenie planu miejscowego. Grunty prywatne przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Powyższe ustalenia wpłyną na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem. Działki drogowe, stanowiące własność Gminy Tarnowo Podgórne, przeznaczono pod tereny dróg wewnętrznych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, 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. Teren objęty planem uzbrojony jest 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 15 lutego 2021 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 lutego 2021 r. i 20 lutego 2021 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego 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 ..... r. do ..... r. W dniu .....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 .....r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono .....

#### 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 z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUiKZP Gminy Tarnowo Podgórne” w latach 2014-2017 (Tarnowo Podgórne, marzec 2017 r.), przyjętej Uchwałą Nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów miejscowych opracowywane są z uwzględnieniem liczby wniosków złożonych dla poszczególnych obszarów.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne



Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.