

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
**z dnia .....**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Swadzimiu przy ul. Św. Mikołaja i Św. Antoniego.**

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 2023 r. poz. 40 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 2023 r., poz. 977) - Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy Ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Swadzimiu przy ul. Św. Mikołaja i Św. Antoniego, zwanego 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: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

## § 2

Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 5) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 6) „strefie zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa skupiska roślinności zwartej, wielowarstwowej, w tym wysokiej, a także wał ziemny obsadzony roślinnością;
- 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 i symbolem literowym lub literowym

i cyfrowym;

- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

#### § 4

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

- 1) teren usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-UW-US**;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US-ZP – 2US-ZP**;
- 3) teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **IK**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS – 3WS**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD – 2KDD**;
- 7) teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

#### § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach:
    - na elewacjach budynków,
    - wykonanych w formie liter przestrzennych lub neonów o wysokości nie większej niż 2,0 m, montowanych powyżej ścian budynków,
    - nie więcej niż dwóch szyldów wolnostojących w ramach terenu **U-UW-US**, zlokalizowanych w pasie pomiędzy granicą terenu od strony ul. Św. Mikołaja lub ul. Św. Antoniego, a linią zabudowy, o powierzchni ekspozycji wpisanej w prostokąt w układzie pionowym, o wysokości nie większej niż 3,0 m i szerokości nie większej niż 1,0 m, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
  - b) lokalizację reklam wyłącznie na elewacjach budynków,

- c) lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i lit. b),
  - b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
  - c) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
  - d) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
  - e) lokalizacji ogrodzeń na terenach **WS, KDL, KDD i KP**,
  - f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
  - g) lokalizacji budynków wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-26/134, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

## § 8

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

## § 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-UW-US**:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000<sup>2</sup> i usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt 3),
- b) lokalizację wału ziemnego o wysokości minimum 3,0 m, szerokości minimum 3,0 m oraz długości równej długości strefy zieleni izolacyjnej,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 3,0,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż 20,0 m,

- g) dowolną geometrię dachów,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu,
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
  - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojść i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację dojść i dojazdów,
  - b) lokalizację parkingów wbudowanych w budynki,
  - c) lokalizację zbiorników retencyjnych,
  - d) przebudowę rowów melioracyjnych,
  - e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych, baz, składów i centrów logistycznych.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-ZP – 2US-ZP**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację inwestycji infrastrukturalnych służących, w myśl przepisów odrębnych, wykonywaniu zadań realizowanych przez jednostki samorządu terytorialnego z zakresu sportu i rekreacji i zieleni urządzonej,
  - b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami,
  - c) lokalizację zieleni urządzonej,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki,
  - e) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie,
  - f) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu drzewostanu, przy uwzględnieniu zgodności z przepisami odrębnymi,

- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
  - b) przebudowę rowów melioracyjnych,
  - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IK**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji,
  - b) obsługę komunikacyjną z drogi **1KDD** poprzez teren **KP**.

#### § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 3WS**:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów,
  - b) zachowanie istniejących cieków wodnych jako otwartych,
  - c) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez sąsiednie tereny oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) umacnianie brzegów,
  - b) lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
  - c) lokalizację kładek i przepustów.

#### § 13

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, 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”, 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 3000 m<sup>2</sup> każda, przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojścia i dojazdy, 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 na terenach **US-ZP, IK, KDL, KDD i KP**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów strefy kontrolowanej zmniejszonej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 relacji Złotniki - Konarzewo oraz strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 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 dróg **KDL** i **2KDD** oraz terenu **KP** 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) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań Ławica;
- 10) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 11) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 124 m n.p.m., z wyłączeniem:
  - a) budynków, których wierzchołki nie znajdują się powyżej zabudowy istniejącej w ich bezpośrednim sąsiedztwie (n.p.m.),
  - b) nieruchomych, wysokich obiektów, których rzut poziomy głównej konstrukcji zawiera się w okręgu o promieniu 5,0 m.

## § 16

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

- 1) ustala się:
  - a) klasę lokalną dla drogi **KDL**,
  - b) klasę dojazdową dla dróg **1KDD**, **2KDD**,
  - c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - d) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 lit. i),
  - f) 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,

- g) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - j) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - k) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach.

#### § 17

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. c) 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 .....%.

#### § 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Tarnowo Podgórne.

#### § 20

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

## UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia .....

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Swadzimiu przy ul. Św. Mikołaja i Św. Antoniego.**

Uchwałą nr LXI/1040/2022 z dnia 22 listopada 2022 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Swadzimiu przy ul. Św. Mikołaja i Św. Antoniego.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywała zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Swadzimiu, przyjęta Uchwałą nr LXXXI/157/2006 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 5 września 2006 r.

Zasadność uchwalenia zmiany ww. planu wynika ze złożonych wniosków, dotyczących m. in. realizacji elementów izolujących tereny przeznaczone pod zabudowę w planie od sąsiadujących terenów zieleni oraz osiedla mieszkaniowego w Chybach. Zasadnym stało się też dostosowanie zapisów planu do stworzenia formalnych możliwości nieodpłatnego przekazania na własność Gminie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w myśl przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 514 ze zm.) w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.). Nadmienić należy, że na mocy art. 24 ust. 5 pkt 1 pierwszej z ww. ustaw - nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego m. in. na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie z przepisami Rozdziału II ustawy o samorządzie gminnym – do zakresu działań i zadań gminy zaliczają się m. in. sprawy związane z kulturą fizyczną i turystyką, w tym terenami rekreacyjnymi i urządzeniami sportowymi, czy też z zielenią gminną i zadrzewieniami. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolami 1US-ZP i 2US-ZP odpowiadają tym właśnie potrzebom i zadaniom.

Po podjęciu przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne ww. uchwały z dnia 22 listopada 2022 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 2023 r., poz. 977) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- *wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi).\**

*\* czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy

usługowej z obszarami przeznaczonymi pod lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz terenów rolniczych, łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych (oznaczenie symbolami „U”, „UC”, „Z”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium, przy jednoczesnym uwzględnieniu dotychczasowego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2006 r. Odnotować należy, że na wszystkich terenach wyznaczonych w Studium dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego, pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu. Stąd ustalenia planu dopuszczają lokalizację inwestycji infrastrukturalnych służących, w myśl przepisów odrębnych, wykonywaniu zadań realizowanych przez jednostki samorządu terytorialnego z zakresu sportu i rekreacji i zieleni urządzonej.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

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 planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

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 obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie

uniwersalnego projektowania (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 - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

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

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, oraz potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością 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. 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 prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, potrzeby mieszkańców okolicznych terenów, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią

istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w wynikach Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne w latach 2010-2013 (Tarnowo Podgórne, marzec 2014 r.), przyjętej uchwałą Nr LXV/839/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 6 maja 2014 r.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.