

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

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 67/2 przy ul. Bukowskiej w Ceradzu Kościelnym.**

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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.) - Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy Ogólne**

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 67/2 przy ul. Bukowskiej w Ceradzu Kościelnym, 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: 500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 3) 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; nieprzekraczalna linia zabudowy ma zastosowanie także do kondygnacji podziemnej; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy: schodów zewnętrznych wraz z ich zadaszeniami, balkonów, tarasów, wykuszy, pochylni, ramp, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 3) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 5) „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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

## § 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

## § 5

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

- 1) ustala się sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację na działce jednego szyldu, wyłącznie na elewacji budynku, na wysokości parteru, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) lokalizację na działce jednej tablicy informacyjnej, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2,0 m;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
  - b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
  - c) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,80 m,
  - e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) 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 i potencjalnie 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 – ustala się następujące wymagania dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu:

- 1) zachowanie układu elewacji oraz kształtu okien;
- 2) dopuszczenie rozbudowy, z uwzględnieniem historycznej formy architektonicznej,
- 3) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 4) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia elewacji;
- 5) wszelkie prace budowlane oraz konserwatorskie prowadzone przy budynku winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

## § 8

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

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
  - b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,75,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - g) geometrię dachów: strome – dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b),
  - h) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej – ul. Bukowskiej, przyległej do obszaru planu,
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 10 miejsc postojowych dla

rowerów,

- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1600 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub rozbudowę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem warunków określonych w § 7 i w pozostałych ustaleniach planu,
- b) dowolną geometrię dachów dla zadaszeń schodów zewnętrznych,
- c) lokalizację 1 kondygnacji podziemnej.

## § 9

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” oraz udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Jankowice”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

## § 11

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z położenia części terenu U w strefie sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza

się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla terenu U,
  - b) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - c) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - f) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 13

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

## § 14

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

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Tarnowo Podgórne.

§ 16

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 działki nr 67/2 przy ul. Bukowskiej w Ceradzu Kościelnym.**

Uchwałą nr LXXIX/1333/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 67/2 przy ul. Bukowskiej w Ceradzu Kościelnym.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ceradz Kościelny, przyjęty uchwałą nr LXXXI/832/2010 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 9 listopada 2010 r.

Zasadność uchwalenia zmiany ww. planu wynika z potrzeby korekty ustaleń w zakresie linii zabudowy, gabarytów istniejącej i planowanej zabudowy oraz miejsc parkingowych, w dostosowaniu do przygotowywanej koncepcji zagospodarowania i zabudowy terenu oraz do istniejących już uwarunkowań. W pozostałym zakresie, z zastrzeżeniem konieczności uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych, plan zachowuje dotychczasowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

Po podjęciu przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne ww. uchwały z dnia 27 lutego 2024 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu wraz z uzasadnieniem;
- uzyskano zgody na odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- sporządzono wykaz wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem;
- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych, określając formy, sposoby, miejsca i terminy ich przeprowadzenia;
- *do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi;*
- *opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.*

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszar planu wchodzi w skład terenów usług kultu (oznaczenie symbolem „F\_UK”). Uchwalenie zmiany planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy oraz dostosowanie przeznaczenia terenu do istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, w tym w szczególności w odniesieniu do budynku dawnej szkoły, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami (m. in. zapisy

dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

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

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania utrzymują dotychczasowe przeznaczenie oraz poszerzają możliwości jego zainwestowania. Z mocy ustawy, dopuszcza się ponadto dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

W planie uwzględniono potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie dalszego rozwoju na objętym planem i należącym do gminy obszarze działalności w zakresie usług użyteczności publicznej.

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

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

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na fakt, że obszar opracowania stanowi wyłącznie jedna działka ewidencyjna, będąca jednolitą pod względem własności nieruchomością gruntową.

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

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

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 8h ust. 1 i art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

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

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Mając na uwadze powyższe okoliczności, w planie ustalono normatyw parkingowy wyłącznie dla rowerów. Ewentualne parkowanie pojazdów samochodowych możliwe będzie natomiast na dotychczasowych zasadach, tj. w ramach istniejącego parkingu, zlokalizowanego w liniach rozgraniczających przyległej drogi gminnej – ul. Bukowskiej, na działce nr geod. 65/5. Takie rozwiązanie pozwoli jednocześnie na zachowanie większego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze opracowania.

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

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w wynikach „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny 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.

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

Nie przewiduje się ujemnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżetu gminy, z uwagi na fakt, że nieruchomość położona w obszarze opracowania stanowi własność Gminy Tarnowo Podgórne.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.