

**Uchwała Nr XXIV/ 151 /2003
Rady Gminy
Tarnowo Podgórne
z dnia 16 grudnia 2003r.**

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 2, we wsi Swadzim, teren centrum handlowego Auchan.

Na podstawie art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 2 we wsi Swadzim, teren centrum handlowego Auchan”, obejmujący działki w Gminie Tarnowo Podgórne, obręb Swadzim nr: 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 52/7, 52/8, 52/9, 53/13, 53/14, 53/19, 53/20.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wielkości charakterystyczne:

– obszar w granicach opracowania.....	27,973 ha
w tym: tereny (parcele) dla inwestycji AG.....	24,341 ha
wydzielone tereny wspólne (komunikacja, infrastruktura, zielń).....	3,632 ha
– ilość parcel budowlanych.....	3 ÷ 10
– nieprzekraczalna średnia ważona intensywność zabudowy netto In.....	≤ 0,80
– średnioważona – szacunkowa wielkość zatrudnienia (wsk. 20 zatr./1 ha).....	470 osób

2. Położenie i granice:

Teren centrum handlowego Auchan w Swadzimiu położony jest w paśmie terenów AG, zlokalizowanym wzdłuż drogi krajowej nr 2. Granicę wyznaczają: od zachodu droga gminna Swadzim – Chyby KZ4, od północy istniejąca ulica KL typ 2a, od wschodu tereny rolne wsi Swadzim, od południa linia rozgraniczająca drogi krajowej KD30EI. W sensie funkcjonalno-przestrzennym i techniczno-użytkowym teren objęty planem wchodzi w skład pasma terenów AG w gminie Tarnowo Podgórne, wyznaczonych mpzp, uchwalonym w dniu 6 grudnia 1994 r.

3. Słowniczek planu

- mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- tereny AG – tereny aktywizacji gospodarczej; termin przyjęty w planie ogólnym gminy Tarnowo Podgórne dla terenów przeznaczonych pod różne formy działalności gospodarczej obejmujących przemysł, składy, transport, usługi, przetwórstwo itp. wraz z obsługującą infrastrukturą;
- powierzchnia terenu netto (P_{tn}) – powierzchnia działki budowlanej wyznaczona w mpzp liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania;
- powierzchnia zabudowy (P_z) – powierzchnia terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym;
- powierzchnia całkowita (P_c) – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku (budynków), liczona w obrysie ścian zewnętrznych;
- intensywność zabudowy netto (I_n) = $\frac{P_c}{P_{tn}}$ = iloraz powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni terenu netto;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy w metrach – wysokość liczona od powierzchni terenu na styku ze ścianą budynku do linii krawędziowej ściany wyznaczonej gzymsem lub attyką.

§ 3

USTALENIA PLANU

1. Struktura przestrzenno-funkcjonalna

Struktura przestrzenna Centrum handlowego „SWADZIM” składa się z działek-sektorów utworzonych na terenie Auchan oraz przylegającego od strony zachodniej obiektu handlowego Leroy Merlin, powiązanych ogólnodostępną siecią dróg lokalnych i wewnętrznych, dostępnych z drogi krajowej nr 2 i z drogi gminnej KZ4, które *spina* dwupoziomowy węzeł KDW5.

Rodzaj i zakres zapisów brzegowych dotyczących zagospodarowania przestrzennego terenu jest ustalony w rysunku planu oraz w tabeli 1.1.

Tabela 1.1. Wielkości i wskaźniki charakterystyczne

Lp.	Rodzaj parametru wskaźnika	Oznaczenie terenu na rysunku planu							Uwagi
		22.1a AG·U	22.1a'	22.1b	22.1c	22.1d	22.1e	Raze m	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Powierzchnia terenu działki P _t , ha	13.26 1	1.587	0,780	2.227	3.881	2.605	24.34 1	
2.	Nieprzekraczalna pow. zabudowy P _z , %	65	60	70	70	70	70	66,36	Wartość łączna ≤ 167000 m ² pz
3.	Nieprzekraczalna wysokość zabudowy w metrach	12	12	15	15	15	15	-	Nie dotyczy masztów, reklam, urządzeń wentyl.-klima. itp.
4.	Nieprzekraczalna intensywność zabudowa netto, I _n	0,70	0,70	1,2	0,9	0,9	0,9	0,79	$I_n = \frac{P_c}{P_{tn}}$

1.2. W zakresie funkcjonalnym mpzp przedstawia otwartą formułę programową pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², dopuszczającą realizację inwestycji „skojarzonych” lub „wydzielonych” z zakresu gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, usług motoryzacyjnych, sportu, rekreacji i kultury.

Jedynymi ograniczeniami dla wielkości programów funkcjonalnych są parametry i wskaźniki wyszczególnione w Lp. 2, 3, 4 tabeli 1.1.

2. Zasady podziału

Podział parcelacyjny na działki dla inwestycji z zakresu usług oraz obsługującą sieć dróg lokalnych jest dokonany na gruntach o następujących numerach ewidencyjnych:

- 50/29, 50/30, 50/31, 52/7, 52/8, 52/9, 53/14, 53/19, 53/20, 53/21, 50/26, 50/27, 50/28, 50/20, 52/6, 53/13, 53/16

W ramach zasadniczego podziału na działki-sektory przeznaczone dla usług, możliwy jest dalszy podział wewnętrzny – do określenia w projektach budowlanych.

Ustalenia planu w tym zakresie nie stawiają żadnych ograniczeń poza nienaruszalnością granic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny, które są przeznaczone dla wspólnej obsługi komunikacyjnej i pasów infrastruktury technicznej.

Działki ewidencyjne Skarbu Państwa i Gminy Tarnowo Podgórne (pas terenu równoległy do trasy Nr 2), przeznaczone są w całości na realizowaną infrastrukturę techniczną tj. drogę lokalną KL4 i ciągi uzbrojenia podziemnego. Pozostała sieć dróg KL i KW wraz z infrastrukturą techniczną obsługującą Centrum jest wyznaczona na działkach będących we władaniu Auchan i Ahen.

Skanalizowany rurociągiem \varnothing 1200 ciek swadzimski przebiega pod działkami stanowiącymi własności Skarbu Państwa o numerach ewidencyjnych 52/6, 52/9, 52/8, 50/27, 50/30 i jest włączony w projektowany układ dróg lokalnych i wewnętrznych.

3. Zieleń i ochrona środowiska

3.1. Zieleń. Powierzchnię biologicznie czynną dla terenów nowych inwestycji określa się w wysokości 25% powierzchni działki liczonej w liniach rozgraniczających. Istniejące, realizowane i projektowane elementy zieleni wysokiej na obszarze objętym niniejszym mpzp są składnikami makrosystemu systemu zieleni określonego w obszarze całego pasma AG. Obowiązujące elementy zieleni wysokiej do realizacji są oznaczone w rysunku planu. Spełniają one także wymogi Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu w zakresie izolacji akustycznej użytkowników centrum przed uciążliwością trasy KDE nr 2. Ponadto zobowiązuje się inwestorów do obsadzenia drzewami terenów wewnętrznych działek nr 22.1b, 22.1c, 22.1d, 22.1e wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w ilości minimum 1 drzewo na 150 m² terenu niezabudowanego z tym, że na parkingach obsadzenie minimalne wynosi 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych. Zielenią średnią (krzewy) należy obsadzić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w granicach działek określonych liniami rozgraniczającymi i w odniesieniu do wieku dojrzałego roślin. Realizacja zieleni wysokiej, średniej i niskiej – w tym podłużnego ciągu pieszego z zielenią wysoką, oznaczonego 22.1cd KX1.ZP – jest integralnym składnikiem podjętych (podejmowanych) inwestycji i będzie warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów.

3.1.Ochrona środowiska. Zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko, dla których istnieje obligatoryjny obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

3.1.1. Ochrona powietrza. Dopuszczalna emisja gazów i pyłów „technologicznych” do atmosfery zgodnie z obowiązującymi normami w zakresie ochrony środowiska; energia grzewcza z kotłowni lokalnych z czynnikiem grzewczym gazowym lub olejowym opałowym lekkim.

3.1.2. Ochrona ziemi i zasobów wodnych. Zakaz składowania otwartego odpadów komunalnych i poprodukcyjnych; odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do kanalizacji gminnej, odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej (po ich oczyszczeniu na terenie zakładu - łapacze oleju, piaskowniki, itp.); nakaz urządzania wewnętrznych terenów zieleni, równoległe do oddawanych do eksploatacji obiektów.

3.1.3. Ochrona gruntów rolnych. Wszystkie grunty na obszarze objętym planem zostały wyłączone z produkcji rolnej, zgodnie z obowiązującymi procedurami.

4. Komunikacja

4.1. Teren centrum handlowego jest objęty i obsługiwany systemem komunikacyjnym ustalonym w mpzp terenów AG w Gminie Tarnowo Podgórne, uchwalonym w roku 1994. Ulice KD, KZ, KL i KW ograniczające teren centrum handlowego od południa, zachodu, północy i wschodu są elementami składowymi tego systemu i zapewniają bardzo dobrą obsługę w zakresie transportu pasażerskiego indywidualnego i dostawczego. Obowiązujące parametry określono w rysunku planu.

4.2. Transport pasażerski zbiorowy zapewniają przystanki i linie autobusowe określone w mpzp z roku 1994.

4.3. Parkingi dla pracowników i klientów w pełnym wymiarze zabezpieczają Inwestorzy na terenie własnej działki, stosownie do aktualnych wskaźników. Za minimalne należy przyjąć:

- 20 st.p./1000 m² p.uż. usług handlowych (klienci)
- 1 st.p./4 miejsca gastronomiczne (klienci)
- 1 st.p./10 zatrudnionych (pracownicy)

4.4. Przed inwestowaniem na terenach objętych niniejszym planem zobowiązuje się Inwestora do przywrócenia połączenia ciągu drogi zbiorczej prowadzonej wzdłuż drogi krajowej nr 2 do węzła drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

4.5. W projektach budowlanych należy zachować odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) związane z negatywnym oddziaływaniem ruchu drogowego, podane w Wytycznych Projektowania Dróg (Załącznik nr 2 do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dn. 31 marca 1995 r.) oraz art. 43 Ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, które wynoszą dla dróg krajowych (klasa GP):

- obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi – 50 m dla obiektów jednokondygnacyjnych i 70 m dla wielokondygnacyjnych;
- obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi – 25 m.

4.6. Od strony zabudowy mieszkaniowej wsi Swadzim (południowo-zachodnia pętla węzła KD-W5), wprowadza się obowiązek realizacji ekranu akustycznego, przy udziale podmiotów generujących ruch.

5. Uzbrojenie terenu

Teren objęty planem jest w pełni uzbrojony w magistralne sieci zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz opałowy, telekomunikację oraz odbioru ścieków sanitarnych i opadowych. Dla planowanych inwestycji należy zaprojektować i wybudować niezbędne sieci rozdzielcze, przyłącza i sieci wewnętrzne na działkach wraz z niezbędnymi urządzeniami (studnie wodomierzowe, urządzenia podczyszczające, przepompownie, stacje transformatorowe, koncentratory) na podstawie warunków technicznych wydanych przez gestorów sieci.

Tabela 5.0. Średnioważone zapotrzebowanie na media

Lp.	Medium jednostka miary	Wskaźnik jednostkowy	Ilość jednostek	Zapotrzebowanie wg j.m.	Uwagi
1.	Woda m ³ /h	1,3 m ³ /h/ha	10,3	13,4 m ³ /h	
2.	Ścieki sanitarne m ³ /h	1,2 m ³ /h/ha	10,3	12,4 m ³ /h	
3.	Moc cieplna Qco, cw kW	30 kW/m ³	500 000 m ³	16 660 kW	
4.	Energia elektryczna	0,02 kW/m ²	150 000 m ²	3 000 kW	
5.	Telekomunikacja	1 NN/10 zatr.	470	47	

5.1. Gospodarka wodno-ściekowa.

5.1.1. Zasilanie wodociągowe. Podaż wody zabezpiecza istniejący wodociąg gminny \varnothing 160. Inwestorem sieci rozdzielczej i przyłączy są odbiorcy.

5.1.2. Kanalizacja sanitarna. Ścieki sanitarne będą odprowadzone do sieci kanalizacji gminnej ułożonej w ciągu ulicy 20.1KL4 – poprzez przepompownie ścieków kolektorem tłocznym – do sieci i oczyszczalni mechaniczno-biologicznej w Swadzimiu. Każdy z projektowanych zakładów, który będzie zrzucał ścieki o parametrach innych niż bytowo-gospodarcze, musi posiadać własne podczyszczanie ścieków.

5.1.3. Kanalizacja deszczowa. Wody deszczowe z dachów oraz zanieczyszczone wody z dróg, placów – po uprzednim podczyszczeniu – będą odprowadzone wewnętrznym układem kanalizacji do istniejących kolektorów deszczowych, z nich do tzw. rurociągu Swadzimskiego \varnothing 1200, wybudowanego w pasie ulicy 20.2 KL i 20.3 KL.

5.2. Gospodarka energią cieplną. Źródłami ciepła dla potrzeb co, cw, wentylacji i technologii, będą indywidualne kotłownie lokalne oparte na ekologicznych technologiach z czynnikiem grzewczym – elektrycznym, gazowym, olejem opałowym lekkim lub gazem ciekłym. Możliwe także zastosowanie alternatywnych źródeł ciepła (pompy ciepłe, kolektory słoneczne). Ze względu na zlokalizowanie terenów AG na kierunku nawietrznym miasta Poznania, kotłownie powinny być realizowane w oparciu o technologie gwarantujące dopuszczalne emisje substancji szkodliwych do atmosfery. Zakłada się, że większość potrzeb cieplnych będzie uzyskanych poprzez czynnik gazowy. Inwestorem przyłączy oraz punktów redukcyjno-pomiarowych będą odbiorcy. Inwestorzy kotłowni olejowych gwarantować muszą pełne zabezpieczenie przed przenikaniem olejów do gruntów.

5.3. Elektroenergetyka. Wstępne średnioważone zapotrzebowanie mocy dla nowych inwestycji wyliczone wskaźnikowo szacuje się na ~ 3000 kW. Planuje się zasilanie nowych obiektów Centrum z istniejącej i projektowanej sieci wewnętrznej Auchan lub

z sieci Energetyki Poznańskiej SA. W przypadku zasilania z sieci EPSA realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych odbywać się będzie według uregulowań prawnych wynikających ze znowelizowanej ustawy „Prawo Energetyczne”. Szczegółowe zasady przyłączenia do sieci określone zostaną w wydanych przez EP-S.A. warunkach przyłączenia i umowie o przyłączenie. Kolizje projektowanej zabudowy z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi EP-S.A., ewentualne przebudowy linii, odbywać się będą kosztem podmiotu, który spowoduje jej powstanie, na podstawie umowy zawartej z EP-S.A.

5.4. Telekomunikacja. Szacunkowe zapotrzebowanie ilości telefonów określono wg wskaźnika 1 NN/10 zatrudnionych, co daje 25-45 NN w telefonii przewodowej.

6. Ochrona zabytków archeologicznych

Zobowiązuje się inwestorów, którzy podejmą działalność budowlaną na terenie objętym planem by, w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych w trakcie robót ziemnych, zgodnie z art. 22,24 Ustawy o Ochronie Dóbr Kultury, zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.

§ 4

Do niniejszego mpzp sporządzone zostały: „Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów AG we wsi Swadzim, gmina Tarnowo Podgórne, na środowisko przyrodnicze” oraz „Prognoza skutków budowy centrum handlowego Auchan w Swadzimiu dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów”.

§ 5

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 6

1. Przy programowaniu i projektowaniu inwestycji liniowych wykraczających poza obszar objęty niniejszym planem obowiązują ustalenia mpzp terenów aktywizacji gospodarczej – gmina Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr IV/42/94 z dnia 6 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Poznańskiego Nr 23 poz. 255 z dnia 15 grudnia 1995 r.).

2. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne uchwalony przez Zarząd Gminy uchwałą nr XXX/148/92, z dnia 8.12.1992 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 1/93 poz. 5), w części sprzecznej z ustaleniami mpzp uchwalonego niniejszą Uchwałą.

§ 7

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Wojewody Poznańskiego.

**Uzasadnienie do
Uchwały Nr XXIV/ 151 /2003
Rady Gminy
Tarnowo Podgórne
z dnia 16 grudnia 2003r.**

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 2, we wsi Swadzim, teren centrum handlowego Auchan.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717)

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr LXVI/648/2002 z dnia 5.02.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 2, we wsi Swadzim, teren centrum handlowego Auchan.

Prace nad planem prowadzone były zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Wójt Gminy wykladał projekt planu do publicznego w dniach od 20.11.2003 r. do 11.12.2002 r. oraz z uwagi na otrzymane uzgodnienie z GDDKiA (już w okresie pierwszego wyłożenia do wglądu i koniecznością wprowadzenia korekt) ponownie w dniach 19.12.2002 – 10.01.2003. Po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wpłynął jeden zarzut, który został przez uwzględniony przez Wójta i projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 23.10.2003 – 14.11.2003. Po upływie terminu wyłożenia nie wpłynął żaden protest czy zarzut.

W gazecie lokalnej "Sąsiadka-Czytaj" w grudniu br. zamieszczono komunikat a na tablicach ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o terminie sesji, której przedmiotem będzie uchwalenie planu miejscowego.

W przypadku zatwierdzenia planu Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.