

UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia 2023 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie
pomiędzy ulicami: Leśną, Brzaskwiniową, Składową, Kościelną i Graniczną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz 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, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie, pomiędzy ulicami: Leśną, Brzaskwiniową, Składową, Kościelną i Graniczną, zwany dalej planem miejscowym, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Nr L/ 852 /2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa część graficzna.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której sytuować należy zewnętrzną krawędź frontowej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego na przynajmniej 60% jej długości; dla garaży, budynków gospodarczych i wiat linię tę należy rozumieć jako, określoną niżej, nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty ze wszystkimi ich elementami od linii rozgraniczającej teren;
- 3) „budynku obsługi terenu” – należy przez to rozumieć budynek zawierający sanitariaty, pomieszczenia dla pracowników, wypożyczalnię sprzętu;
- 4) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, w której eksploatacja instalacji nie powoduje uciążliwości akustycznych lub odorowych, a także powstawania pyłów na działce budowlanej i na terenach przyległych;

- 5) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, posiadający nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi wiaty uznaje się za ścianę;
- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć procentowy udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym, w tym zadaszonych tarasów oraz powierzchni wiat liczonej po obrysie ich zadaszenia;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, w tym powierzchni zadaszonych tarasów oraz powierzchni wiat liczonych jak określono w pkt. 6;
- 8) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązanymi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, stanowisk postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych planem miejscowym, zmianę sposobu użytkowania istniejących na działce budowlanej obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem, a także rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia planu miejscowego stanowią inaczej;
- 10) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN**,
 - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U**;
 - c) teren sportu i rekreacji , oznaczony symbolem **US**;
 - d) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
 - e) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**;
 - f) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami **1KX, 2KX**;
- 2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu miejscowego.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określono na rysunku miejscowego planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu możliwość ich:
 - a) przebudowy z zachowaniem: dotychczasowej funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy oraz granic z sąsiednimi działkami, wysokości, liczby kondygnacji oraz geometrii dachu lub zmianę tych parametrów zgodnie z ustaleniami miejscowego planu,
 - b) rozbudowy do parametrów określonych miejscowym planem oraz z uwzględnieniem określonych linii zabudowy dla nowych części budynków, przy czym dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu,
 - c) rozbiórki;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów tymczasowych za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,7 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów sportu i rekreacji **US** – jak dla terenów rekreacyjnych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i terenie sportu i rekreacji **US** – na teren nieutwardzony na własnej działce lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) na terenach nie wymienionych w lit. a – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym ścieki o parametrach przekraczających parametry ścieków bytowych należy podczyszczać w podczyszczalniach ścieków lokalizowanych na własnej działce;
- 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) z zastrzeżeniem pkt. 9, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu;
- 9) zakaz zastosowania na działce budowlanej mas ziemnych w sposób powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie,

podwyższający poziom terenu o więcej niż 0,30 m lub utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) objęcie ochroną konserwatorską terenów stanowisk archeologicznych nr AZP 52-26/34 oraz nr AZP 52-26/35, ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu na terenach stanowisk archeologicznych;
- 3) usytuowanie terenów, o których mowa w pkt. 1, określa rysunek planu miejscowego.

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

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem §17, dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży i wiat oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego garażu i jednej wiaty,
 - c) z zastrzeżeniem lit. d, budynków w zabudowie wolno stojącej,
 - d) usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku, jeżeli dobudowany zostanie do budynku o takiej samej funkcji, jak budynek sytuowany, istniejącego przy tej granicy w dniu uchwalenia miejscowego planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,8;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° lub dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 6) wysokość zabudowy – do 9,5 m;
- 7) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
 - b) w garażach i wiatach – 1;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej oraz na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;

wyżej określona minimalna powierzchnia działki obowiązuje wyłącznie przy podziale terenu na działki, natomiast nie ogranicza zabudowy działki budowlanej, istniejącej w dniu uchwalenia miejscowego planu, która posiada mniejszą powierzchnię lecz odpowiada warunkom określonym w przepisach odrębnych;

- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy usługowej **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U**, ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem §17, dopuszczenie lokalizowania: garaży, wiat, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków usługowych z zakresu nieuciążliwej działalności usługowej, z wyjątkiem: szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,4;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 4,5 m;
- 6) liczbę kondygnacji nadziemnych – 1;
- 7) geometrię dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m²; przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej oraz na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej; wyżej określona minimalna powierzchnia działki obowiązuje wyłącznie przy podziale terenu na działki, natomiast nie ogranicza zabudowy działki budowlanej, istniejącej w dniu uchwalenia miejscowego planu, która posiada mniejszą powierzchnię lecz odpowiada warunkom określonym w przepisach odrębnych;
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny znajdujący się w budynkach zlokalizowanych przed dniem uchwalenia miejscowego planu,
 - b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 10) miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu sportu i rekreacji **US** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem §17, dopuszczenie lokalizowania boisk sportowych, kortów tenisowych, w tym kortów zadaszonych lub przekrytych powłoką pneumatyczną,

budynku obsługi terenu, innych, nie będących źródłem ponadnormatywnego hałasu, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym zewnętrznych siłowni, z wyłączeniem skate-parku oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,25;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 6,5 m;
- 6) geometrię dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 7) liczbę kondygnacji nadziemnych – 1;
- 8) minimalną liczbę stanowisk postojowych – 5 miejsc, w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem §17, dopuszczenie lokalizowania urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 0%;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD – ulicy Piaskowej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem §17, dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych i urządzeń służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, geometrię dróg, włączenia w zewnętrzny układ komunikacyjny – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów publicznych ciągów pieszych **1KX i 2KX** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem §17, dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, geometrię dróg, włączenie w drogi publiczne – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

§ 15. 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) położenia całego terenu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica (powierzchnie: podejścia, przejściowa, pozioma wewnętrzna), wyznaczających maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy, wynoszące od 107 do 136 m n. m., w zależności od położenia obiektu względem lotniska oraz od tego, w której powierzchni ograniczającej się znajduje;
- 2) położenia całego terenu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, wyznaczających maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy, wynoszące od 94 do 123 m n.p.m., w zależności od położenia obiektu względem lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) położenia terenu w całości w strefie potencjalnych zakłóceń pomiaru stanu atmosfery przez radar meteorologiczny, a w związku z tym zakazu lokalizowania turbin wiatrowych o wysokości większej niż 123 m n.p.m.;
- 4) częściowego położenia w strefach zewnętrznej i wewnętrznej ograniczonego użytkowania lotniska Ławica, których granice określono na rysunku miejscowego planu;
- 5) zakazu lokalizowania i rozbudowy obiektów sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 6) obiektów hydrologicznych – ujęć wody podziemnej o udokumentowanych zasobach eksploatacyjnych, w tym obiektu występującego na działce o numerze ewidencyjnym 705/3, które w przypadku ich kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem lub zlikwidować w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 20. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), w wysokości 30%.

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

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