

**UCHWAŁA NR LXVI/1111/2023**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 28 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach:  
5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach**

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 dla części działek o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach, zwany dalej miejscowym planem, 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 miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 2) „budynku mieszkalno-usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku przy spełnieniu warunków określonych w dalszej treści uchwały;
- 3) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z częścią przeznaczoną na cele garażowania samochodu;
- 4) „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, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń;
- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem określonym miejscowym planem, wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi 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 miejscowym planem, zmianę sposobu użytkowania istniejących na działce budowlanej obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem, a także rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;

8) „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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U** i **2MN/U**,
- c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;

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 miejscowego planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny tożsamy z granicami pasów drogowych przyległych dróg;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i zachowania istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu budynków z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków inwentarskich, a w tym: ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachu, przy czym w przypadku rozbudowy oraz przebudowy budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości budynków i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów zgodnie z ustaleniami miejscowego planu.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:
  - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
  - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U** i **2MN/U** – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - b) na terenach dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW** – do kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 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 stosowania na działce budowlanej mas ziemnych w sposób powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**:

a) dopuszczenie lokalizowania:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
- na jednej działce wyłącznie po jednym budynku: mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczo-garażowym,
- budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej, a budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej – bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,01,
- maksymalną – 0,9,

d) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 16° do 45°,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego – do 9,5 m,
- budynku gospodarczo-garażowego – do 6,5 m,

g) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- w budynku mieszkalnym – do 2,
- w budynku gospodarczo-garażowym – 1,

h) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej,

i) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w budynkach mieszkalnych i budynkach gospodarczo-garażowych:

- 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U**:

- a) zakaz lokalizowania budynków;
  - b) zagospodarowanie terenu w łączności z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położonym poza obszarem objętym granicami miejscowego planu;
  - c) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej,
  - d) pozostałych ustaleń nie podejmuje się;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **2MN/U**:
- a) dopuszczenie lokalizowania w zabudowie wolnostojącej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego, lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalną – 0,01,
    - maksymalną – 0,6,
  - d) minimalny teren biologicznie czynny: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 16° do 45°,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego – do 9,0 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – do 6,5 m,
  - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym – do 2,
    - w budynku gospodarczo-garażowym – 1,
  - h) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej, z którą utworzą działkę o powierzchni nie mniejszej niż określona wyżej,
  - i) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i gospodarczo-garażowych:
    - 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
  - b) zakończenie drogi wewnętrznej **1KDW** placem nawrotu – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
  - c) włączenie drogi wewnętrznej **1KDW** w drogę wewnętrzną **2KDW**, a drogi wewnętrznej **2KDW** w jej kontynuację poza obszarem objętym miejscowym planem,
  - d) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

**§ 10.** 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 określa się:

- 1) obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707;

2) w związku z położeniem obszaru w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m.;
- 2) nakaz zgłaszania wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwych służb wojskowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej.

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

**§ 15.** 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%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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

Przewodnicząca Rady  
Gminy Tarnowo Podgórne

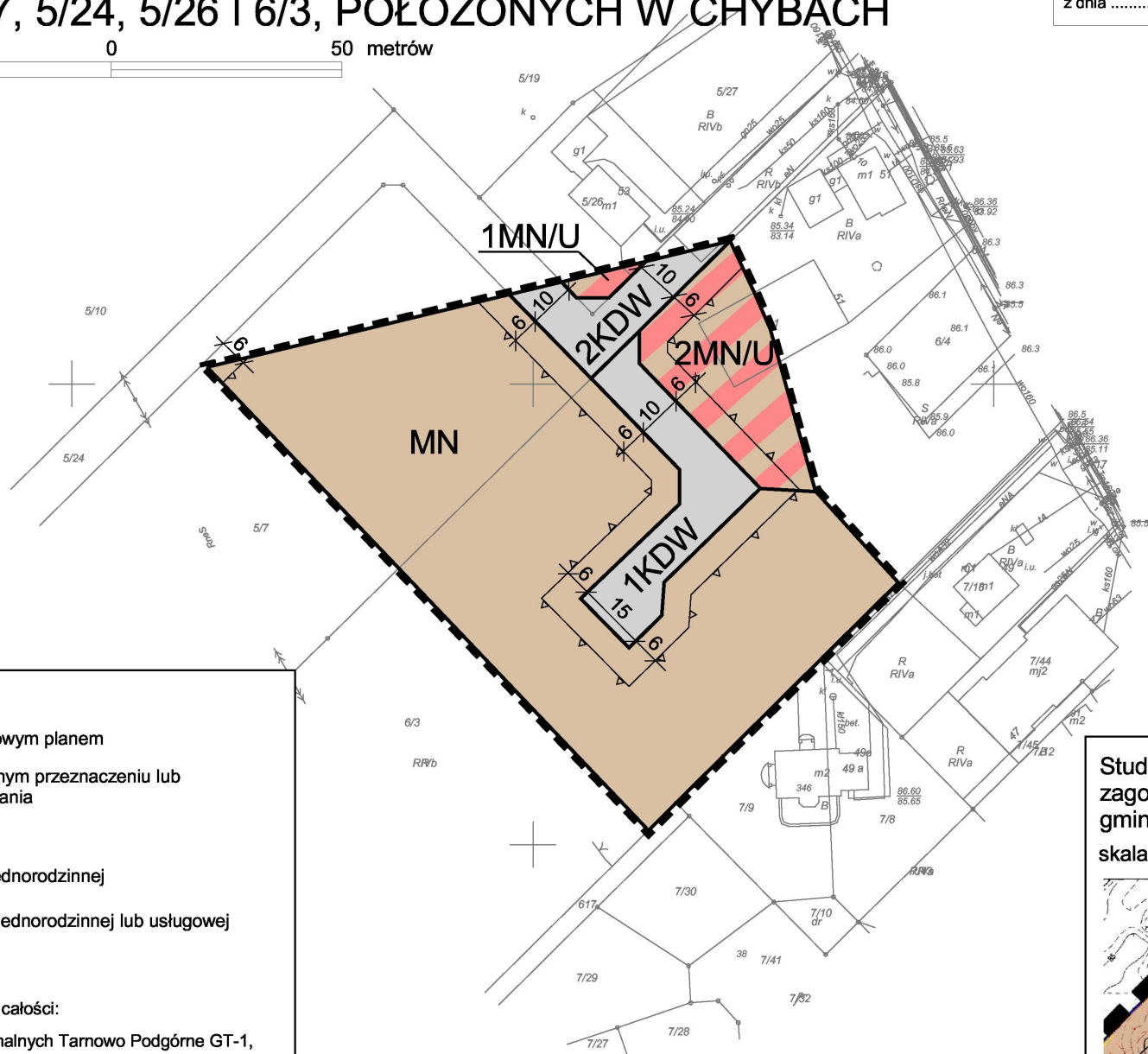
**mgr Krystyna Semba**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NUMERACH: 5/7, 5/24, 5/26 I 6/3, POŁOŻONYCH W CHYBACH

skala 1 : 1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXVI/1111/2023  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 marca 2023 r.  
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Wielkopolskiego  
z dnia .....

50 0 50 metrów



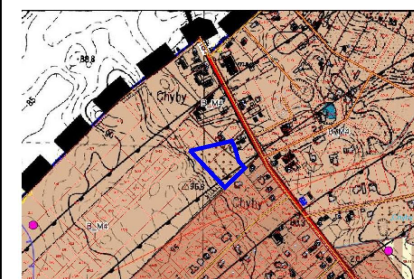
## Oznaczenia

- granice obszaru objętego miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych

Teren objęty miejscowym planem jest położony w całości:

- w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707,
- w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych - radaru meteorologicznego oraz radarów dozoru, należących do inwestycji celu publicznego i ich stref ochronnych oraz w pobliżu lotniska Poznań-Ławica, w którym obowiązuje m. in. zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne  
skala 1 : 10 000



- teren objęty miejscowym planem
- B\_M4 teren zabudowy mieszkalno-usługowej

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do  
publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 2 stycznia 2023 r. do dnia 30 stycznia 2023 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 17 lutego 2023 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Tarnowo Podgórne nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innemu celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/1111/2023

Rady Gminy Tarnowo Podgórne

z dnia 28 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła w dniu 16 października 2018 r. Uchwałę Nr LXVII/1053/2018 w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach.

Dla ww. obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zasadniczym celem opracowania było dostosowanie ustaleń miejscowego planu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na położenie w terenie, dla którego nie obowiązują szczególne wymagania dotyczące kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w związku z niewystępowaniem zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym miejscowym planem;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów publicznych w obszarze planu;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na fakt, że określone w planie przeznaczenie terenów umożliwia ich podział bez dokonywania scaleń;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, iż nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, ze zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że jest to miejscowy plan obejmujący wybrany, niewielki teren, a parametry zagospodarowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu miejscowego planu i rysunku planu, przygotowuje się wraz z uzasadnieniem, które zawierać musi informacje dotyczące sposobu realizacji wymagań wynikających z art. 1 Ustawy. Informacje te przedstawiono poniżej.

### Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dostosowanie intensywności zabudowy do intensywności zabudowy na obszarach sąsiadujących, poprzez określenie dopuszczalnej wysokości budynków i geometrii dachów.

#### Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Parametry dla zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej z obszarem objętym miejscowym planem. Tym samym planowane obiekty nie staną się dominantą w terenie i nie będą zakłócać istniejącego porządku przestrzennego.

#### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Brak podstaw do określenia wymogów ochrony.

#### Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących: określenia właściwych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych. Grunty rolne klasy RIIb znajdujące się na obszarze objętym miejscowym planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze – decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi numer SZ.tr.602.137.2021 z dnia 8 listopada 2022 r.

#### Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu, ustala się nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Ustalono również zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem jest położony przy ulicy Szamotulskiej – jest to droga publiczna – droga wojewódzka nr 184 Wronki-Ostroróg-Szamotuły-Przeźmierowo. Teren objęty miejscowym planem jest położony w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się też grunty rolne. Z uwagi na to, iż są to grunty wyposażone w sieci infrastruktury technicznej, z dostępem do drogi publicznej, częściowo już zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa), pozostawienie niezabudowanych działek byłoby działaniem sprzecznym z ekonomią wykorzystania gruntów. Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie na cele zabudowy w pierwszej kolejności terenów o cechach j. w., stanowiących wolne enklawy wśród terenów zainwestowanych o zbliżonej funkcji. Warunkiem jest tutaj wprowadzenie funkcji niekonfliktogennej w stosunku do istniejącej zabudowy. W tym przypadku ten warunek został uwzględniony. Dodatkowym atutem jest fakt woli zainwestowania terenu przez

jego właścicieli. Tym bardziej wpływa to na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

#### Prawo własności.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych.

#### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W miejscowym planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m. Ustalenie to wprowadzono w związku z położeniem terenu w całości w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych – radaru meteorologicznego oraz radarów dozoru, należących do inwestycji celu publicznego i ich stref ochronnych, oraz w pobliżu lotniska Poznań-Ławica. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej 50 m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne.

#### Potrzeby interesu publicznego.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych. Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez wprowadzenie takich ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które chronić będą sąsiednie działki przed jakimkolwiek negatywnym wpływem zlokalizowania przedsięwzięcia w obszarze objętym miejscowym planem.

#### Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej.

#### Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Przestrzennej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Przestrzennej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy) i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu i w prognozie oddziaływania na środowisko.

#### Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

#### Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej.

Wyważenie interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanego w postaci wniosków i uwag; analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zostanie naruszony interes publiczny ani prywatny. Interesem publicznym było tu zabezpieczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasad i warunków korzystania z drogi publicznej. Interesem prywatnym było zagospodarowanie terenu objętego miejscowym planem przez właścicieli. W tym przypadku nie było rozbieżności pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 stycznia 2023 r. do 30 stycznia 2023 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 17 lutego 2023 r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Teren przeznaczony na cele zabudowy jest położony w rejonie ulicy Szamotulskiej (droga wojewódzka nr 184 Wronki-Ostroróg-Szamotuły-Przeźmierowo) i posiada do niej dostęp poprzez drogę wewnętrzną. Ponadto leży w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych (terenów już zagospodarowanych, jak i przeznaczonych pod zabudowę i będących w trakcie realizacji). W ten sposób możliwe było zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Z uwagi na istnienie komunikacji autobusowej w tym rejonie, umożliwiono przyszłym użytkownikom obszaru objętego miejscowym planem wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Transport publiczny na terenie gminy realizuje firma „TPBUS” Sp. z o.o.

Z uwagi na położenie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy drodze publicznej, nie przewidziano dodatkowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpi przez działania zarządcy przyległej drogi. Miejscowy plan nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zlokalizowane na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w granicach administracyjnych wsi Chyby. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1.

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.). Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – Uchwała 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 przyjętego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie miejscowego planu adekwatnie do przeznaczenia terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu. Prognozuje się natomiast wpływy do budżetu gminy.

W związku z 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.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej Ustawą, przedstawiono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt miejscowego planu do uchwalenia.