

**UCHWAŁA NR LXXVIII/1319/2024
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 23 stycznia 2024 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, ze zm.) oraz 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, 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.

§ 2. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty ze wszystkimi ich elementami od linii rozgraniczającej teren;
- 2) „budynek obsługi terenu” – należy przez to rozumieć budynek zawierający sanitariaty, pomieszczenia dla pracowników, wypożyczalnię sprzętu;
- 3) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usług łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych oraz drobne usługi świadczone dla ludności, w tym usługi naprawy i konserwacji sprzętu elektronicznego i artykułów użytku osobistego;
- 4) „wianie” – 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;
- 5) „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;
- 6) „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. 5, a na działce nr 474/1 również powierzchni namiotu, liczonej po obrysie jego podłogi;

- 7) „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 2023 r. poz. 977, ze zm.), należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „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;
- 9) „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 2023 r. poz. 977, 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**,
- c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U**;
- d) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- e) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- f) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**;
- g) 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) 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, rozbudowy zgodnie z funkcją i do parametrów określonych miejscowym planem oraz z uwzględnieniem określonych linii zabudowy dla nowych części budynków, przy czym dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu,
 - b) 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - c) 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 oraz stacji paliw, punktów dystrybucji paliw, stacji kontroli pojazdów, usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw, myjni samochodowych, usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu, punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, składów, w tym otwartych – lokalizowanych poza budynkami, magazynów innych niż wbudowane w obiekty usługowe, budynków zamieszkania zbiorowego, stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 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;
- 10) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki.

§ 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, z zastrzeżeniem §18 oraz z zastrzeżeniem pkt. 11:

1) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednej wiaty, jednego budynku gospodarczego lub zamiennie do budynku gospodarczego - jednego garażu,
- c) z zastrzeżeniem lit. d, budynków w zabudowie wolno stojącej,
- d) usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na warunkach określonych w przepisach odrębnych w przypadku, jeżeli dobudowany zostanie do budynku istniejącego przy tej granicy w dniu uchwalenia miejscowego planu, o takiej samej funkcji, jak budynek sytuowany,
- e) w przypadku jeżeli budynek lokalizowany przy granicy z działką sąsiednią przylegać będzie do budynku o wysokości w dniu uchwalenia miejscowego planu wyższej niż określono w pkt. 6, dopuszcza się zastosowanie takiej samej wysokości dla budynku lokalizowanego;

2) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,01,
- b) maksymalną – 1,2;

4) minimalny teren biologicznie czynny: 40% powierzchni działki budowlanej;

5) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° lub dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12°;

6) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych posiadających dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu wszystkich połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° – do 9,0 m,
- b) budynków mieszkalnych posiadających dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12° – do 8,0 m,
- c) budynków mieszkalnych o mieszanej geometrii dachu, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w § 4 pkt. 3 lit. a i lit. b: w części dachu, o którym mowa w lit. a – do 9 m, a w części, o której mowa w lit. b – do 8,0 m,
- d) budynków gospodarczych posiadających dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° – do 6,0 m,
- e) budynków gospodarczych posiadających dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12° – do 3,5 m,
- f) wiat – do 4,0 m;

7) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
- b) w budynkach gospodarczych, 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 i dojazdów; 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) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy uwzględnieniu istniejących warunków hydrogeologicznych;

11) wyjątki od podanych wyżej wskaźników i zasad zabudowy:

- a) dla działki nr ewid. 704/3 – powierzchnia zabudowy do 40%, dach wiaty: jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 15°,
- b) dla działek: nr ewid. 679/4, nr 679/5 i nr ewid. 679/6 – kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 20° do 45°, przy nachyleniu dachu do 12° – wysokość budynku do 8,0 m,
- c) dla zabudowanej nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 716/5 i nr ewid. 716/9, stanowiącej jedną działkę budowlaną – powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej, minimalny teren biologicznie czynny – 30% powierzchni działki budowlanej, podane wskaźniki nie dotyczą każdej z działek tworzących nieruchomość z osobna;
- d) dla działki nr ewid. 699/7 – dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, kąt nachylenia głównych połaci dachu – od 20° do 45°,
- e) dla działki nr ewid. 415/8 – minimalny teren biologicznie czynny – 30% powierzchni działki budowlanej, przy nachyleniu dachu do 12° - wysokość budynku do 8,0 m,
- f) dla działek nr ewid. 504/1 i nr ewid. 504/2 – przy nachyleniu dachu do 12° - wysokość budynku do 7,8 m,
- g) dla działek nr ewid. 682/1, nr ewid. 682/2 i nr ewid. 682/3 – przy nachyleniu dachu do 12° - wysokość budynku od 7,0 m do 8,0 m,
- h) dla działki nr ewid. 508/8 – przy nachyleniu dachu do 12° – wysokość budynku do 8,0 m,
- i) dla działek nr ewid. 472/3 i nr ewid. 472/4 – przy nachyleniu dachu do 12° – wysokość budynku od 7,0 m do 8,0 m, dopuszcza się lokalizowanie budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy wspólnej granicy obu działek,
- j) dla działek nr ewid. 634/1 i 634/2 – dopuszczenie budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- k) dla działki nr ewid. 478/2 – dopuszczenie lokalizowania dwóch budynków mieszkalnych, powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej, kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- l) dla działki 713/4 – powierzchnię zabudowy do 35%.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN/U** ustala się, z zastrzeżeniem §18:

1) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych z zakresu nieuciążliwej działalności usługowej, budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) na jednej działce budowlanej wyłącznie po jednym z budynków wymienionych w lit. a oraz jednej wiaty,
- c) z zastrzeżeniem lit. d, budynków w zabudowie wolno stojącej,
- d) usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na warunkach określonych w przepisach odrębnych w przypadku, jeżeli dobudowany zostanie do budynku istniejącego przy tej granicy w dniu uchwalenia miejscowego planu, o takiej samej funkcji, jak budynek sytuowany lub jeżeli budynek w dniu uchwalenia miejscowego planu znajdował się przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

- 2) dopuszczenie adaptacji budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu,
- 3) zakaz lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) powierzchnię zabudowy – do 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 1,05;
- 6) minimalny teren biologicznie czynny: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° lub dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych posiadających dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci dachowych pod kątem od 30° do 45° – do 9,0 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych posiadających dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12° – do 8,0 m
 - c) wiat – do 4,0 m,
 - d) budynków usługowych – do 5,5 m.
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
 - b) w budynkach usługowych, garażach i wiatach – 1;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej oraz na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów; 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;
- 11) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy uwzględnieniu istniejących warunków hydrogeologicznych.

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

- 1) z zastrzeżeniem §18, dopuszczenie lokalizowania: garaży, wiat, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków usługowych z zakresu nieuciągliwej działalności usługowej;
- 2) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,7;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 5,5 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 i dojazdów; 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;

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

- 1) z zastrzeżeniem §18, 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 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,75;
- 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.

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

- 1) z zastrzeżeniem §18, dopuszczenie lokalizowania urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 0%.

§ 14. 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 §18, 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.

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

- 1) z zastrzeżeniem §18, dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, geometrę dróg, włączenie w drogi publiczne – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

§ 16. 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.

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

§ 18. 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;
- 7) w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Ławica w Poznaniu, oznaczonej na rysunku planu zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Ławica w Poznaniu, oznaczonej na rysunku planu:
 - zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
- 9) jeżeli granica strefy zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, oznaczonych na rysunku planu, przebiega przez budynek mieszkalny jednorodzinny, szpital, dom opieki społecznej, budynek związany ze stałym lub

czasowym pobycem dzieci i młodzieży, wówczas budynek włącza się odpowiednio do strefy zewnętrznej lub strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

10) jeżeli granica strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, oznaczonej na rysunku planu przebiega przez budynek zamieszkania zbiorowego lub budynek mieszkaniowo-usługowy, wówczas budynek włącza się do strefy wewnętrznej, przy czym, w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych, dotyczy to wyłączenie części mieszkaniowej.

§ 19. 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.

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

§ 21. 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 2023 r., poz. 977, ze zm.), w wysokości 30%.

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

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba

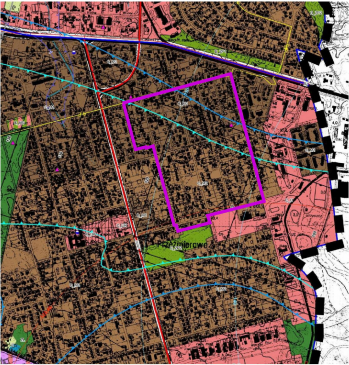
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W PRZEZMIEROWIE POMIĘDZY ULICAMI:
LEŚNĄ, BRZOSKWINIOWĄ, SKŁADOWĄ, KOŚCIELNĄ I GRANICZNĄ

90 0 90 180 metrów

skala 1 : 1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXXVIII/1318/2024
Rady Gminy Tarnowo Podgórna z dnia 23 stycznia 2024 r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
z dnia

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



GRANICA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

TE
Podpisany
TE ...OWEJ

Oznaczenia

- granice obszaru objętego miejscowym planem
- - - - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- - - - - nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U tereny zabudowy usługowej
- US teren usług sportu i rekreacji
- E teren elektroenergetyki
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KX tereny publicznych ciągów pieszych
- Δ stanowiska archeologiczne

użytkowania lotniska Ławica
ych wymaganiach
Strona 1
innego użytkownika lotniska
Ławica, która dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	4	5	6	7	8
1.	13.02. 2023 r.	Wnioskodawca planuje budowę budynku mieszkalno-usługowego lub wykorzystanie istniejącego budynku w zakresie działalności terapeutycznej, leczniczej bądź rekreacyjnej.	dz. nr 1044, 1045 Przeźmierowo		X	Istnieje możliwość lokalizacji lokalu usługowego w budynku mieszkalnym, zgodnie z prawem budowlanym.
2.	30.03. 2023 r.	1. Prośba o wprowadzenie zapisów np. ułatwiających ewentualną sprzedaż działki 691/3 (możliwość przekształcenia jej w teren usługowy). 2. Nadanie działce o nr ewid. 690/1 funkcji terenu mieszkaniowego. 3. Zmiana funkcji działki o nr ewid. 1703 z terenu usługowego na teren mieszkaniowy, ewentualnie mieszkaniowo-usługowy. 4. Obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów usługowych do 0,3 oraz powierzchni zabudowy tych terenów do 30% powierzchni działki. Powierzchnię zabudowy dla dz. nr 507/5 (10U) ustalić na 37%. 5. Dodanie do §5 projektu procedowanego mpzp pkt. 10 o brzmieniu: „zakaz lokalizacji: stacji paliw, punktów dystrybucji paliw, stacji kontroli pojazdów, usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw, myjni samochodowych, usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu, punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, składów, w tym otwartych – lokalizowanych poza budynkami, magazynów innych niż wbudowane w obiekty usługowe, stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;”	Obszar planu, dz. nr 691/3 Przeźmierowo	Pkt 5	Pkt 1 Pkt 2 Pkt 3 Pkt 4 Pkt 6 Pkt 7 Pkt 8 Pkt 9 Pkt 10	Pkt 2. dz. 690/1 – teren mieszkaniowo - usługowy Pkt 3. dz. 1703 – 6U Pkt 4. – w projekcie pow. zabudowy max. 35%.

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	4	5	6	7	8
2.	30.03. 2023 r.	<p>6. Zmiana §2 pkt. 4 [aktualnie w projekcie pkt. 3] na brzmienie: „nieuciążliwej działalności usługowej – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która nie powoduje: uciążliwości w zakresie emisji hałasu, odoru, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych na działce budowlanej i na terenach przyległych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych a także emisji wibracji i pola elektroenergetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;” lub o zastosowanie definicji z uchwalonego w 2022 r. mpzp dla Przeźmierowa, pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kwiatową i Akacjową.</p> <p>7. Dodanie do §4 projektu pkt 5 w brzmieniu: „zabrania się umieszczania szyldów oraz banerów reklamowych na ogrodzeniach, balustradach;”.</p> <p>8. Przywrócenie §10 pkt. 1 [aktualnie w projekcie §11 pkt. 1] do pierwotnego brzmienia tj. „z zastrzeżeniem §17 [aktualnie w projekcie §18], dopuszczenie lokalizowania na jednej działce budowlanej: jednego budynku usługowego z zakresu nieuciążliwej działalności usługowej, jednej wiaty oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej” , a sformułowanie „...z wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;” zawrzeć w zaproponowanych pkt 7 oraz pkt 8 §17 [aktualnie w projekcie §18].</p> <p>9. Dodanie do §10 [aktualnie w projekcie §11] pkt 9 projektu lit. c w brzmieniu: „dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami wymienionymi w lit. a-b;”</p> <p>10. Dla działki o nr 691/3:</p> <p>1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,</p> <p>2) możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu i wiaty lub dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwóch garaży i dwóch wiat lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu, wiaty i jednego budynku usługowego i wiaty lub jednego budynku usługowego i wiaty (jeżeli budynek zlokalizowany na działce o nr ewid. 690/1 ostatecznie zakwalifikowany zostanie przez Urząd Gminy jako budynek usługowy) lub dwóch budynków usługowych i dwóch wiat (jeżeli obydwa budynki zlokalizowane na działce o nr ewid. 1703 ostatecznie zakwalifikowane zostaną przez Urząd Gminy jako budynki usługowe) na jednej działce budowlanej,</p> <p>3) intensywność zabudowy dla działki mieszkaniowej: max. 0,8,</p> <p>4) intensywność zabudowy dla działki usługowej: min. 0,01, max. 0,3,</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50% dla działki mieszkaniowej, 20% dla działki usługowej,</p>	Obszar planu, dz. nr 691/3 Przeźmierowo			<p>Pkt 6. ujednolicenie definicji usług nieuciążliwych z uchwałą nr LVI/950/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne oraz jej rozszerzenie.</p> <p>8. Uwaga bezprzedmiotowa. Nieuwzględniona podczas 2 wyłożenia ale zapis został zmieniony po 3 wyłożeniu.</p> <p>10. Dz. 691/3 ma pow. 1581 m² Min. pow. działki wg projektu planu 600m².</p>

		<p>6) wysokość zabudowy: do 9,5m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i do 4,5m dla budynku usługowego,</p> <p>7) liczba kondygnacji nadziemnych: w budynkach usługowych – 1,</p> <p>8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 400 m² dla działki mieszkaniowej, 1500 m² dla działki usługowej,</p> <p>9) minimalnej liczby stanowisk postojowych, zgodnie z §10 pkt 9 [aktualnie w projekcie §11 pkt 9] dla działki usługowej,</p> <p>10) nakazu zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych dla działki mieszkaniowej (w jej części usługowej) i usługowej,</p> <p>11) możliwości przekształcenia istniejącego w granicy działki budynku garażowo-gospodarczego w budynek mieszkalny lub usługowy z zachowaniem jego dotychczasowej wysokości jako jednego z dwóch budynków dopuszczonych na działce budowlanej.</p>				
3.	31.03. 2023 r.	<p>1. Dla terenów 1U-11U zmniejszyć powierzchnię zabudowy do 30% zwiększając powierzchnię biologicznie czynną do 40%. W razie potrzeby wskazać konkretne działki, które muszą w związku z sytuacją zastaną mieć powiększone parametry.</p> <p>2. W §10 pkt. 8 [aktualnie w projekcie §11 pkt 8] prośba o zmianę zapisu na taki aby nie budził wątpliwości i nie dawał możliwości pomniejszenia działek z podanej w planie wielkości 1500 m².</p> <p>3. Prośba o wprowadzenie do planu zapisów mających na celu uniemożliwienie prowadzenia uciążliwych usług, na przykład hosteli w domach jednorodzinnych.</p> <p>4. Prośba o zaktualizowanie działek pod kątem prowadzonej działalności. Wiele terenów oznaczonych jako MN są de facto terenami MN/U lub U.</p>	Obszar mpzp	Pkt 3	Pkt 1 Pkt 2 Pkt 4	<p>Pkt 1. Powierzchnia zabudowy zmniejszona do 35%</p> <p>Pkt 2. Zapis wystarczająco jasny dla podziałów dokonywanych na podstawie mpzp</p> <p>Pkt 4. Plan inwentaryzuje legalną działalność usługową. Każdy obiekt może być wykorzystywany zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę.</p>
4.	19.10. 2023 r.	Dopuszczenie usług (prowadzenie szkoleń z zakresu obsługi maszyn do sushi oraz konserwacja i serwis przedmiotowych maszyn)	dz.nr 680/5 Przeźmierowo		X	

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 LXXVIII/1319/2024
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 23 stycznia 2024 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 21 maja 2019 r. Uchwałę Nr X/154/2019 w sprawie przystąpienia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Leśną, Brzoskwiniową, Składową, Kościelną i Graniczną. Obszar opracowania wynosi ok. 42,6 ha.

Dla ww. obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zasadniczym celem opracowania było uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, a także umożliwienie realizacji planowanej zabudowy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne omawiany obszar przeznaczony jest pod dominujący kierunek tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej C_M1 i C_M2 oraz niewielki fragment pod teren zabudowy usługowej C_U. Niniejszy miejscowy plan opracowano na wniosek Wójta Gminy Tarnowo Podgórne.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, 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 2023 r. poz. 977, 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 wymogi dotyczące kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów publicznych w rozumieniu ustawy w obszarze planu;
- 3) 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 – ze względu na brak ww. terenów na przedmiotowym obszarze;
- 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 na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 2023 r. poz. 1094, 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 parametry zagospodarowania terenów zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz w nawiązaniu do istniejącej i planowanej zabudowy w sąsiedztwie. 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 linii zabudowy, dostosowanie intensywności zabudowy do intensywności istniejącej zabudowy oraz do zabudowy zlokalizowanej na obszarach sąsiadujących, ponadto miejscowy plan określa dopuszczalną wysokość budynków i geometrię dachów.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Parametry dla zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na przedmiotowym terenie oraz do terenów sąsiadujących 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.

Na terenie objętym miejscowym planem wyznaczono tereny ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod numerem nr AZP 52-26/34 oraz AZP 52-26/35, w granicach których ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

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.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz dla terenów usług sportu i rekreacji **US** – jak dla terenów rekreacyjnych.

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

Na terenach usług sportu i rekreacji **US** oraz na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** i publicznych ciągów pieszych **KX** wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Tereny objęte miejscowym planem są położone w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Leśną, Brzaskwiniową, Składową, Kościelną i Graniczną. Teren znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdującej się we wsi Przeźmierowo. Teren w znacznym stopniu zainwestowany. Jedynie niewielkie fragmenty nie zostały zagospodarowane. Tereny wyposażone w infrastrukturę techniczną z dostępem do infrastruktury drogowej. Powyższe aspekty korzystnie wpływają na walory ekonomiczne przestrzeni.

Prawo własności.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych, osób prawnych i Gminy Tarnowo Podgórne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W miejscowym planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie ustalenia w zakresie wysokości obiektów – wysokość obiektów nie może przekraczać wartości powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Poznań-Ławica, tj. od 107 do 136 m. n. p. m., w zależności od położenia obiektu względem lotniska oraz od tego, w której powierzchni ograniczającej się znajduje. 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 miejscowym planie uwzględniono również częściowe położenie terenu w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ławica, a w tym strefy: wewnętrzną i zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ławica.

W projekcie miejscowego planu wprowadzono zapis w zakresie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych

Potrzeby interesu publicznego.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych, osób prawnych i Gminy Tarnowo Podgórne. Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez wprowadzenie takich ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, 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) ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenia 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 dyskusjach publicznych 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.

Potrzebę 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 dróg publicznych. Interesem prywatnym było zagospodarowanie terenów objętych 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 28 października 2022 r. do 18 listopada 2022 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 2 grudnia 2022 r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły. Dnia 30 grudnia 2022 r. uwagi złożyła osoba fizyczna, Wójt Gminy Tarnowo Podgórne postanowił uwzględnić 1 uwagę, i w związku z tym, projekt miejscowego planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2023 r. do 13 marca 2023 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 31 marca 2023 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły uwagi. W związku z uwzględnieniem części z nich, projekt miejscowego planu został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2023 r. do 6 listopada 2023 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 20 listopada 2023 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne. Projekt miejscowego planu został skierowany na sesję Rady Gminy Tarnowo Podgórne.

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

Tereny przeznaczone na cele zabudowy są położone w rejonie ulic Leśnej, Brzoskwiniowej, Składowej, Kościelnej i Granicznej (drogi gminne) i posiadają do nich bezpośredni dostęp. 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 drogach publicznych, 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 przyległych dróg. Miejscowy plan nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zlokalizowane w granicach administracyjnych wsi Przeźmierowo (przy granicy obrębów ewidencyjnych Przeźmierowo i Baranowo) i znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdującej się we wsi Przeźmierowo. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-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 gminy Tarnowo Podgórne”, przyjętą uchwałą Nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. oraz „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014-2017” (Tarnowo Podgórne, marzec 2017 r.), przyjętego uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zmianami.

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 2023 r., poz. 977, 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.