

Zarządzenie nr 39/2025
Wójta Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 6 lutego 2025 r.

w sprawie: przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku dla terenów przy ul. Parkowej, Szkolnej i Nowej

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), oraz uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXXVI/733/2010 z dnia 17 sierpnia 2010 r. ze zmianą w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Radą Działalności Pożytku Publicznego Gminy lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji zarządzam co następuje:

§ 1

Przeprowadzić konsultacje z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz.1491) projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku dla terenów przy ul. Parkowej, Szkolnej i Nowej.

§ 2

Konsultacje zostaną przeprowadzone w formie wyrażenia pisemnej opinii przez organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy powołanej w §1 w terminie 14 dni od daty zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne informacji o konsultacjach projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku dla terenów przy ul. Parkowej, Szkolnej i Nowej.

§ 3

Przeprowadzenie konsultacji powierzam Głównemu specjalście ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

§ 4

Projekt uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku dla terenów przy ul. Parkowej, Szkolnej i Nowej, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PROJEKT UCHWAŁY NR
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia r.

**w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
w Rumianku dla terenów przy ul. Parkowej, Szkolnej i Nowej**

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 z późn. 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 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku dla terenów przy ul. Parkowej, Szkolnej i Nowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Zmiany 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. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załączniki nr 1-4;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 6;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 7.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokal użytkowy o funkcji usługowej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku,

- z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych na terenach, gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 5,0 m i maksymalnej powierzchni 40 m²;
- 7) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojsć i dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zakaz realizacji turbin wiatrowych;

- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 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 ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego planem, w granicach obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1” oraz złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707), uwzględnienie uwarunkowań wynikających z jego występowania;
- 2) dla terenu położonego w granicach obszaru i terenu górniczego „Młodasko I” oraz złoża gazu ziemnego „Młodasko” (numer złoża 4709), uwzględnienie uwarunkowań wynikających z jego występowania;
- 3) dla terenu położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 4) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW – 3000 m²,
 - b) dla terenów 3MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, U – 1200 m²;
 - c) dla terenu 4MNW – 800 m²;
- 6) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 7) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) w przypadku przebudowy na kablową linię elektroenergetycznej średniego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 3) strefę kontrolowaną od gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo;
- 7) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, w tym położenia w granicach oddziaływania od stacji radarowych (Lotniczych Urządzeń Naziemnych) lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu;
- 8) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotnika Poznań-Ławica, w granicach których:
 - a) obiekty sztuczne i naturalne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
 - b) przy obliczaniu wysokości obiektu należy uwzględnić także umieszczone na nim wszelkie urządzenia takie jak np. kominy, anteny, a w przypadku dróg i linii kolejowych również ich skrajnie;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, których wysokość przekraczałaby 130 m n.p.m.;
- 10) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m²;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW – od 0,05 do 0,2,
 - b) dla terenów 3MNW, 4MNW – od 0,05 do 0,4;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW – 0,3,
 - b) dla terenów 3MNW, 4MNW – 0,6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW – 10%,
 - b) dla terenów 3MNW, 4MNW – 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - a) terenów 1MNW, 2MNW – 3000 m²,
 - b) terenu 3MNW – 1200 m²,
 - c) terenu 4MNW – 800 m².

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno – usługowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 45°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 13. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania, utylizacji, segregacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- 4) zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 11) dowolną geometrię dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 14. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
 - b) dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i mieszkalno - usługowym;
 - c) 3 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni sprzedaży i usług;
- 4) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie rozbioru, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników

bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 13) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 3.

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr/24
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 2024 r.

Na podstawie Uchwały Nr LXVIII/1154/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 23 maja 2023 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku dla terenów przy ul. Parkowej, Szkolnej i Nowej.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Tarnowo Podgórne zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 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* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt zmiany miejscowych planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych, w granicach planu występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnej, w związku z tym wymagana jest zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Powiatowego Konserwatora Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego; wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

- walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez powiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne, poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został

z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny posiadają dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie przedmiotowego planu jest zasadne i zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne”, przyjętą uchwałą Nr LXXX/1362/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 marca 2024 r. oraz „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Tarnowo Podgórne latach 2020-2023” (Tarnowo Podgórne, 2024 r.), przyjętego uchwałą Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r. z późn. zmianami.

Na obszarze projektu planu nie występują grunty leśne, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Występują natomiast grunty rolne wysokich klas bonitacyjnej, w związku z tym wymagana jest zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

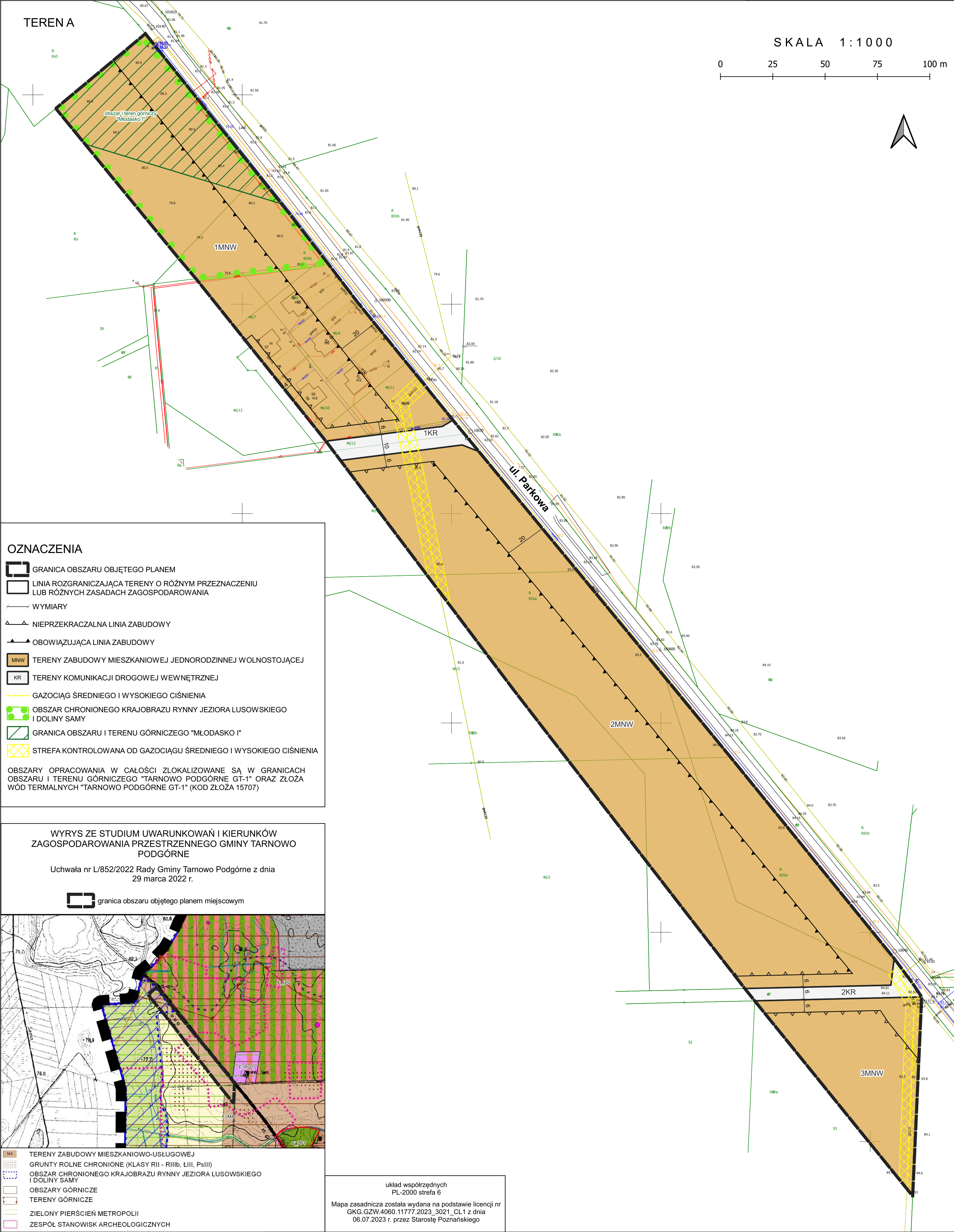
- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień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

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

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RUMIANKU DLA TERENÓW PRZY UL. PARKOWEJ, SZKOLNEJ I NOWEJ

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Tarnowo
Podgórne
z dnia

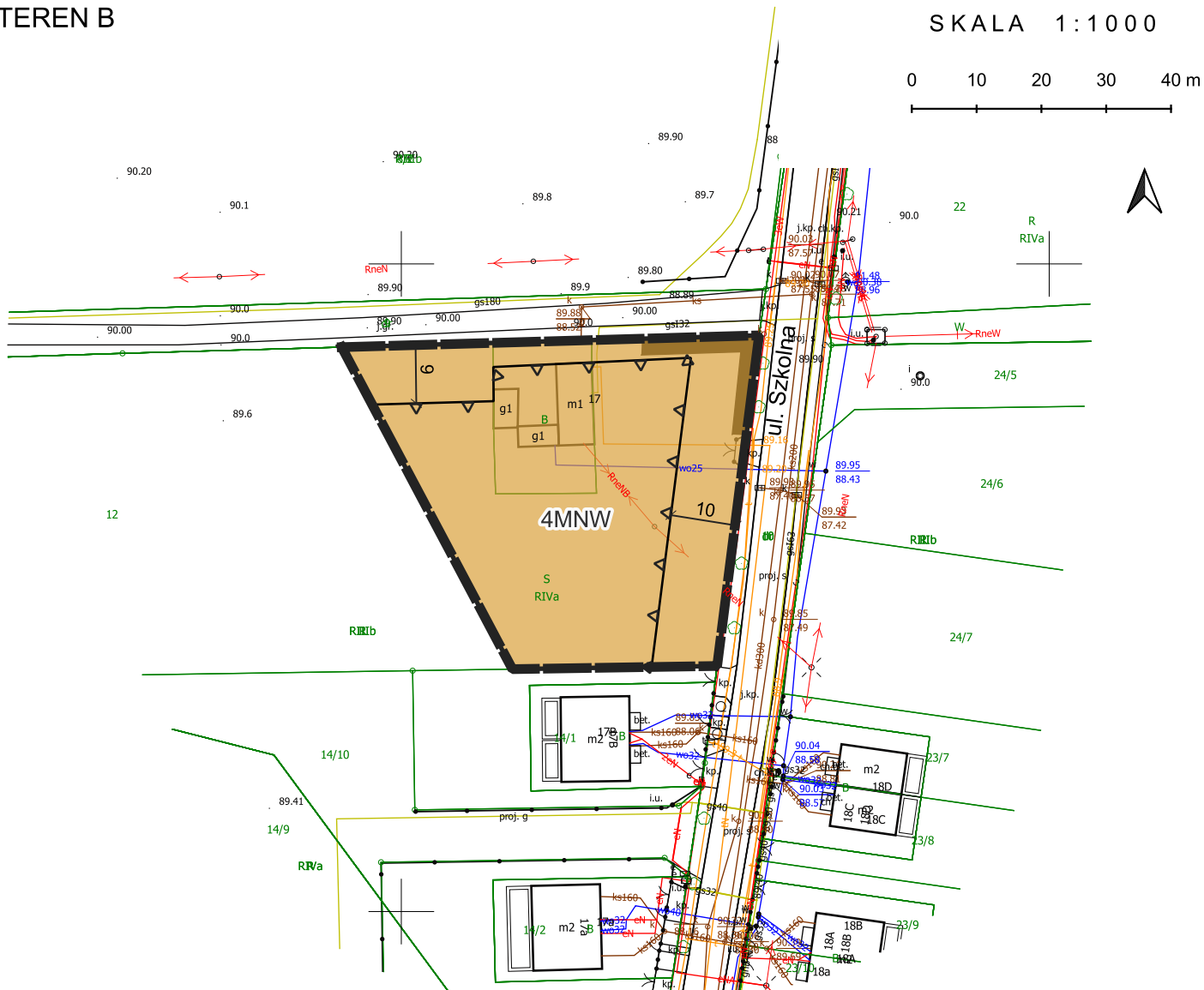


ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RUMIANKU DLA TERENÓW PRZY UL. PARKOWEJ, SZKOLNEJ I NOWEJ

Załącznik nr 2
 do Uchwały Nr ...
 Rady Gminy Tarnowo Podgórne
 z dnia

TEREN B

SKALA 1:1000



OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

WYMIARY

 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ

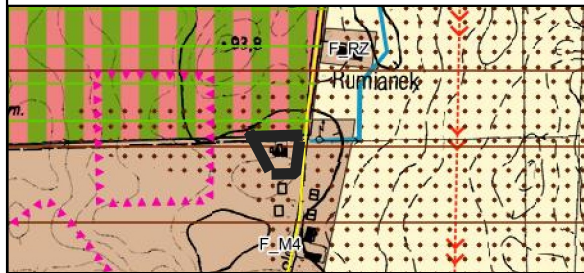
OBSZARY OPRACOWANIA W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANE SĄ W GRANICACH
OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" ORAZ
ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" (KOD ZŁOŻA
15707)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
TARNOWO PODGÓRNE

Uchwała nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 29 marca 2022 r.



granica obszaru objętego planem miejscowym



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
ZIELONY PIERŚCIEŃ METROPOLII

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 6

Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji nr GKG.GZW.4060.11777.2023_3021_CL1 z dnia 06.07.2023 r. przez Starostę Poznańskiego

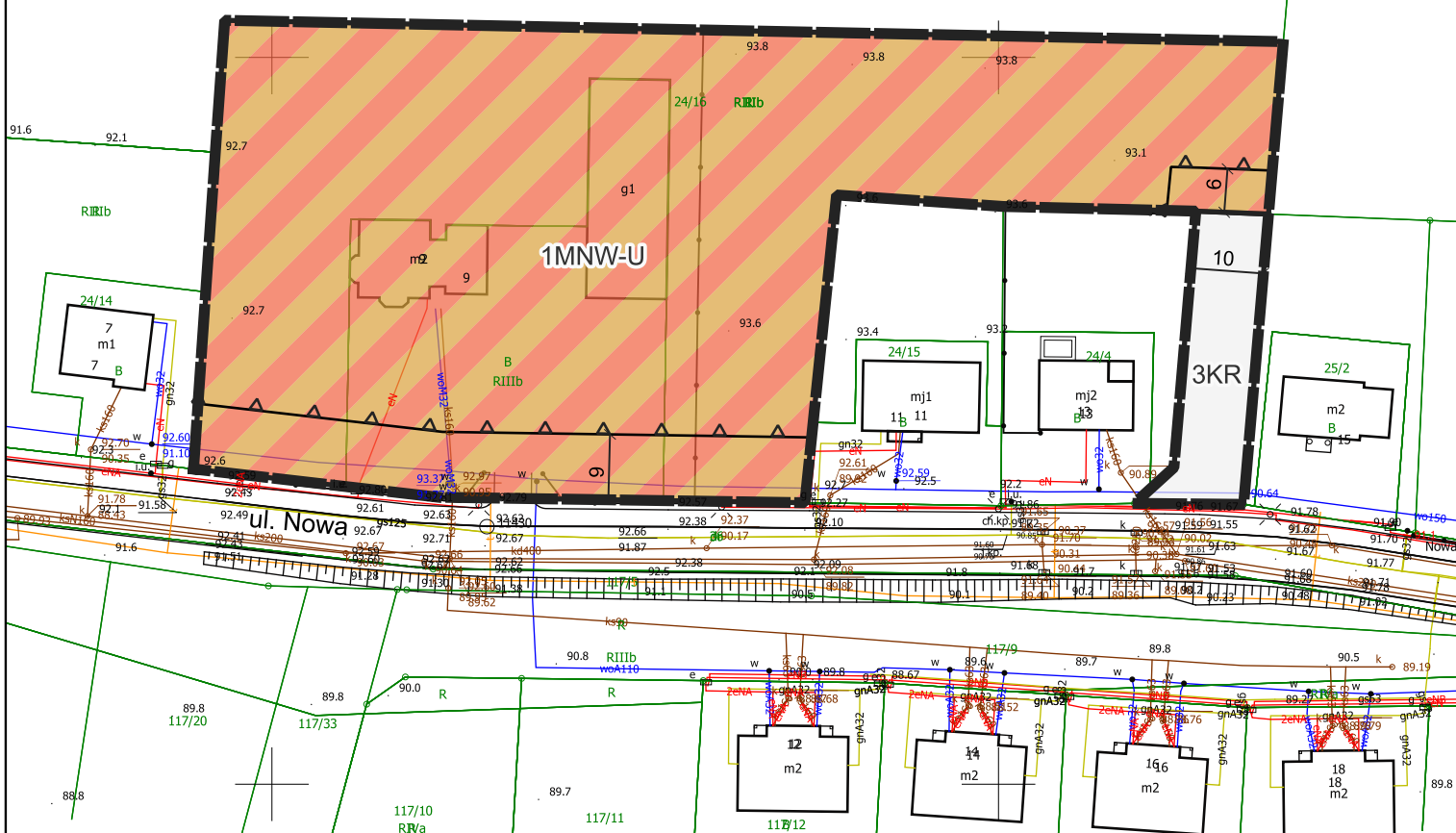
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W RUMIANKU DLA TERENÓW PRZY
UL. PARKOWEJ, SZKOLNEJ I NOWEJ

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia

TEREN C

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 m



OZNACZENIA

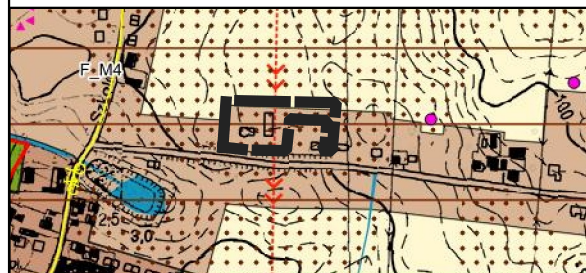
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYMIARY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OBSZARY OPRACOWANIA W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANE SĄ W GRANICACH OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" ORAZ ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" (KOD ZŁOŻA 15707)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
TARNOWO PODGÓRNE

Uchwała nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 29 marca 2022 r.

granica obszaru objętego planem miejscowym

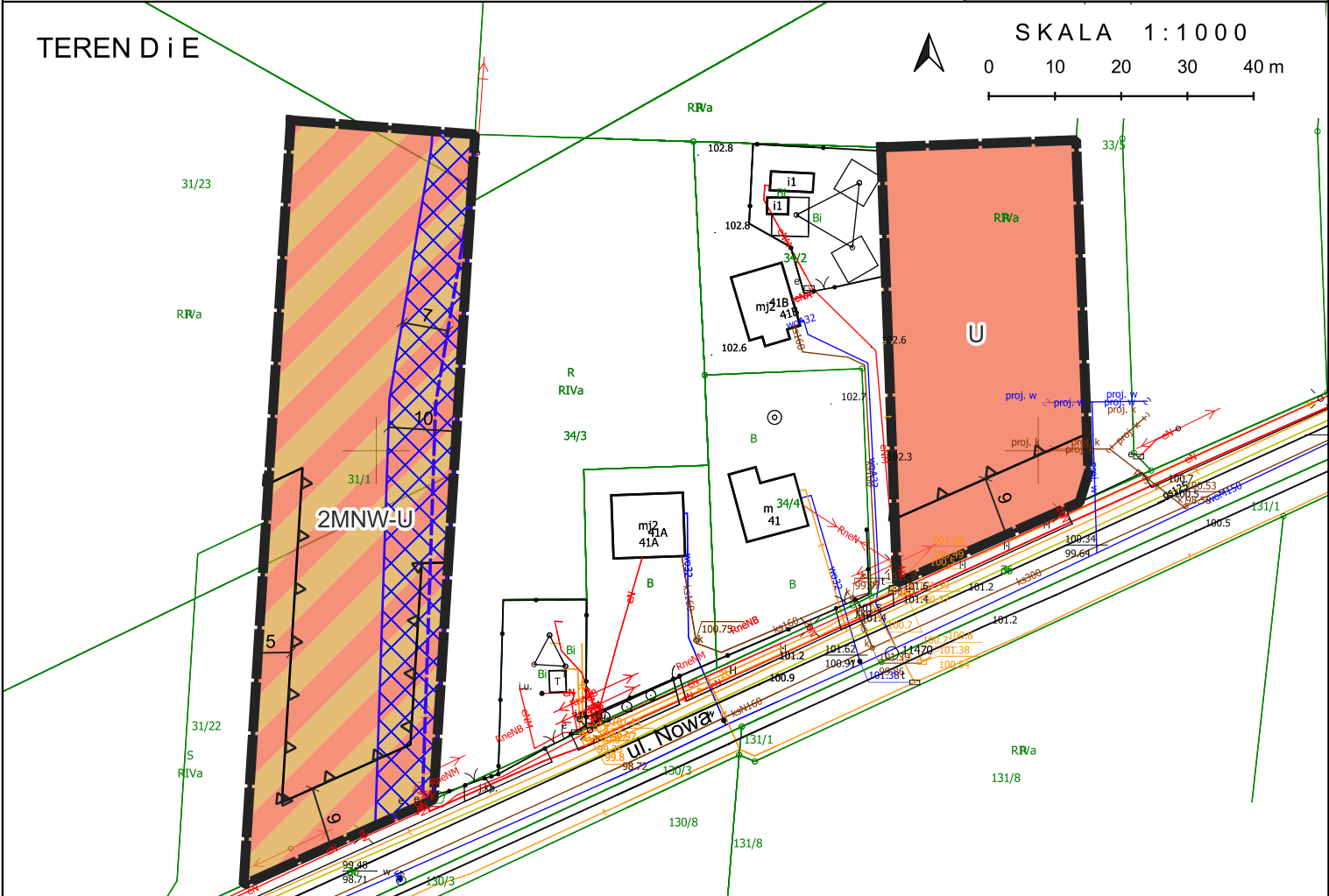


- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- ZIELONY PIĘRSIEN METROPOLII
- GRUNTY ROLNE CHRONIONE (KLASY RII - RIIIb, LIII, PIIIb)
- PLANOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE (ORIENTACYJNY PRZEBIEG):
 - 400 KV
 - 110 KV

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 6

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RUMIANKU DLA TERENÓW PRZY UL. PARKOWEJ, SZKOLNEJ I NOWEJ

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia



OZNACZENIA

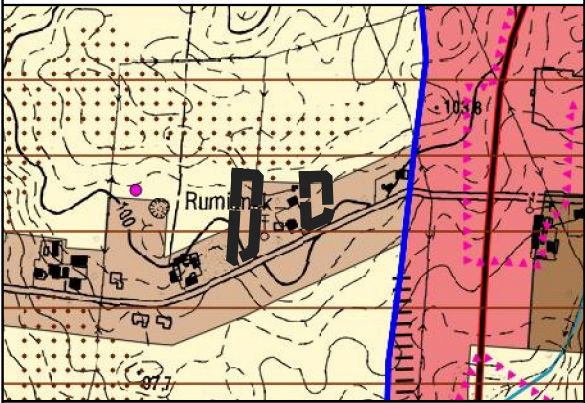
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYMIARY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OBSZARY OPRACOWANIA W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANE SĄ W GRANICACH OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" ORAZ ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" (KOD ZŁOŻA 15707)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE

Uchwała nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.

granica obszaru objętego planem miejscowym



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
ZIELONY PIERŚCIEŃ METROPOLII

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 6