

**UCHWAŁA NR XX/342/2020**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 21 stycznia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Parkowej  
w Rumianku oraz przy ul. Szkolnej w Rumianku i Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 506, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Parkowej w Rumianku oraz przy ulicy Szkolnej w Rumianku i Górze, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zm.

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.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku, wiaty i namiotu od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 3) „wiacie” – należy przez to rozumieć budowlę z zadaszeniem opartym na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadającą nie więcej niż trzy ściany;
- 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, powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń oraz powierzchni namiotów liczonych po obrysie ich podłóg;
- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat i powierzchni namiotów liczonych jak określono w pkt. 4;
- 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) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z częścią przeznaczoną na cele garażowania pojazdów;
- 8) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć mieszane nasadzenia drzew i krzewów iglastych i liściastych o gęstości i wysokości zapewniających ochronę przed dyskomfortem widokowym od strony składowiska odpadów;

9) „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, miejsc 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;

10) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy.

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R**,
- b) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US, 2US**,
- c) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**,
- d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
- e) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
- f) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
- g) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;

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 7,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających tereny tożsamy z granicami pasów drogowych przyległych dróg, w tym – położonych poza granicami obszaru objętego granicami miejscowego planu;

2) dopuszczenie:

- a) stosowania dachów o dowolnej geometrii,
- b) rozbudowy, przebudowy i zachowania istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu budynków: ich funkcji, liczby na działce budowlanej budynków danego rodzaju, 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) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki przemysłowe odbiegające składem od składu ścieków komunalnych należy przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczać w podczyszczalniach ścieków;
- 4) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz, z zastrzeżeniem § 6, 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;

- 5) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia, zgodnych z przepisami odrębnymi, warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych, a także wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych; powyższe dotyczy terenów określonych w § 3 pkt 1 lit. b i lit. c;
- 7) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich i nie przekształci naturalnej rzeźby terenu;
- 8) ponadto wyłącznie:
- a) dla terenów usług sportu i rekreacji **US**:
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem §10 pkt. 1 lit. a i inwestycji celu publicznego,
  - zakaz lokalizowania urządzeń związanych ze sportami motorowymi,
  - dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu, po ich zagospodarowaniu – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - uwzględnienie w zagospodarowaniu występowania rowów i gruntów organicznych w strefie oznaczonej na rysunku planu;
- b) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej **P/U**:
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**:
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych oraz inwestycji celu publicznego,
  - dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym turbin wiatrowych do wytwarzania energii odnawialnej oraz zespołów ogniw fotowoltaicznych.

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

- 1) nakaz badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-24/267, AZP 51-24/268, AZP 51-24/269, AZP 51-24/270, AZP 51-24/271, AZP 51-24/272, AZP 51-24/273 oraz AZP 51-25/36, AZP 51-25/37, AZP 51-25/38;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt. 1 i granice stref ochrony archeologicznej, określono na rysunku miejscowego planu;
- 4) pozwolenie konserwatorskie, o którym, mowa w pkt. 2, dotyczy stanowisk archeologicznych oraz stref ich ochrony.

**§ 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 rolniczych **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2, zakaz lokalizowania obiektów;
- 2) dopuszczenie utrzymania, remontów, przebudowy i budowy urządzeń melioracyjnych, przebudowy istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowania nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**, w tym terenów **2R** i **3R** poprzez teren **2US**.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów usług sportu i rekreacji **1US, 2US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) pola golfowego i urządzeń rekreacji zewnętrznej z wyłączeniem boisk do gier,
  - b) z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz § 5 pkt. 8 lit. a, budynków i obiektów związanych z obsługą pola golfowego, budynków usług gastronomii, budynków i urządzeń innych form rekreacji, wiat i namiotów – wyłącznie w „obszarze lokalizowania budynków i urządzeń rekreacyjnych”, wskazanym na rysunku miejscowego planu,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym poza „obszarem, lokalizowania budynków i urządzeń rekreacyjnych”, z zastrzeżeniem § 6 – wyłącznie podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz oświetlenia i systemu nawadniającego;
- 2) nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni izolacyjnej o szerokości pasa 20,0 m w strefie wskazanej na rysunku miejscowego planu;
- 3) powierzchnię zabudowy – do 40% obszaru wskazanego na rysunku miejscowego planu jako „obszar lokalizowania budynków i urządzeń rekreacyjnych”;
- 4) z zastrzeżeniem pkt. 5, intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,0,
  - b) maksymalną – 0,8,
- 5) intensywność zabudowy, o której mowa w pkt. 4 dotyczy wyłącznie obszaru lokalizowania budynków i urządzeń rekreacyjnych;
- 6) minimalny teren biologicznie czynny: 90% powierzchni terenu;
- 7) wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym przez „zabudowę” rozumie się wszystkie obiekty budowlane, których lokalizację dopuszcza się miejscowym planem, a także namioty;
- 8) liczbę kondygnacji nadziemnych:
  - a) z zastrzeżeniem lit. b – do 2,
  - b) do 3 w przypadku zastosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym trzecia kondygnacja – wyłącznie w formie poddasza,
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca we wiatkach:
  - a) 1 stanowisko na każdą osobę zatrudnioną,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - c) 1 stanowisko na jedno miejsce noclegowe,
  - d) 1 stanowisko na każdą osobę mogącą jednocześnie korzystać z pola golfowego;

- 10) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów – z drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej **P/U** ustala się:

1) dopuszczenie:

- a) z zastrzeżeniem § 5 pkt. 8 lit. b lokalizacji budynków produkcyjnych, składów i magazynów, budynków usługowych, wiat, namiotów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) remontów i rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych, istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu z zachowaniem parametrów zabudowy określonych w § 12 i z zastrzeżeniem § 4 pkt. 2 lit. b;

2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych;

3) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,0,
- b) maksymalną – 0,6;

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

6) wysokość zabudowy: do 10,5 m, przy czym przez „zabudowę” rozumie się wszystkie obiekty budowlane, których lokalizację dopuszcza się miejscowym planem;

7) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

8) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska we wiatach:

- a) 1 stanowisko na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
- d) 1 stanowisko na 1 lokal użytkowy znajdujący się w budynku mieszkalnym;

9) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **KDW**.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:

1) z uwzględnieniem § 4 pkt. 2 lit. b, dopuszczenie lokalizowania na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego lub zamiennie w stosunku do budynku gospodarczo-garażowego – jednego garażu i jednej wiaty;

2) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,0,
- b) maksymalną – 0,6;

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

5) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 10,5 m,
- b) budynku gospodarczo-garażowego – do 6,5 m
- c) garażu i wiaty – do 2,5 m;

6) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i budynku gospodarczo-garażowym – do 2,
- b) w garażu i wiacie – 1;

7) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynkach gospodarczo-garażowych, garażach i wiatkach:

- a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko na 1 lokal użytkowy,

8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodną z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) włączenie drogi w jej kontynuację położoną poza obszarem objętym miejscowym planem.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodną z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) włączenie drogi w jej kontynuację położoną poza obszarem objętym miejscowym planem;
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej **KDD** stanowi poszerzenie ulicy Parkowej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodne z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) włączenie drogi wewnętrznej **KDW** – w drogę publiczną klasy lokalnej **KDL** ulicę Szkolną oraz w drogę publiczną klasy dojazdowej **KDD**, stanowiącą poszerzenie ulicy Parkowej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem.

**§ 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 określa się:

- 1) obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach:
  - a) udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, nr złoża 15707,
  - b) obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”,
  - c) koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”, ważnej do 14.11.2047 r.;
- 2) obszar objęty miejscowym planem jest w części położony w granicach:
  - a) udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Młodasko”,
  - b) obszaru i terenu górniczego „Młodasko I”;
- 3) granice, o których mowa w pkt. 2, określa rysunek miejscowego planu;
- 4) w związku z położeniem obszaru objętego miejscowym planem w całości w granicach udokumentowanego złoża, obszaru i terenu górniczego oraz koncesji, o których mowa w pkt. 1, a także częściowo w granicach udokumentowanego złoża oraz obszaru i terenu górniczego, o których mowa w pkt. 2, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

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

- 1) w przypadku lokalizowania obiektów o wysokości 50,0 m n. p. t. i wyższych obowiązują przepisy odrębne w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 133 m n. p. m.;
- 3) uwzględnienie przebiegu gazociągu DN 125 relacji Młodasko-Ceradz – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie przebiegu gazociągu DN 250 relacji Młodasko-Rumianek, znajdującego się poza obszarem objętym miejscowym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przebieg gazociągu, o którym mowa w pkt. 3, określa rysunek miejscowego planu;
- 6) uwzględnienie przebiegu napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi; zasady gospodarowania w pasach technologicznych określają przepisy odrębne.

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







**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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Parkowej w Rumianku oraz przy ul. Szkolnej w Rumianku i Górze został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 12 listopada 2019 r. do 3 grudnia 2019 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 20 grudnia 2019 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz.506) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 innym 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”.

## UZASADNIENIE

Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła w dniu 26 lutego 2019 r. Uchwałę Nr VII/107/2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Parkowej w Rumianku oraz przy ul. Szkolnej w Rumianku i Górze. Powierzchnia opracowania wynosiła około 80,3 ha.

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 oraz przeznaczenie terenów zgodnie polityką 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 2018 r. poz. 1945, ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów publicznych w obszarze miejscowego planu;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem, ze względu na fakt, że określone w miejscowym planie przeznaczenie terenów umożliwia ich podział bez dokonywania scaleń;
- 3) 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 2018 r. poz. 2081, 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 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. Lokalizacja ogrodzeń, jeżeli będzie miała miejsce, nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów,

standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

#### 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.

Ustalono nakaz badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-24/267, AZP 51-24/268, AZP 51-24/269, AZP 51-24/270, AZP 51-24/271, AZP 51-24/272, AZP 51-24/273 oraz AZP 51-25/36, AZP 51-25/37, AZP 51-25/38. Ustalono nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### 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, zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty orne klasy RIIb pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

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

Zgodnie z zapisami miejscowego planu, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:

- dla terenów usług sportu i rekreacji US, po ich zagospodarowaniu – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalono również zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, (za wyjątkiem dopuszczonych miejscowym planem na terenie usług sportu i rekreacji US) oraz inwestycji celu publicznego.

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty miejscowym planem jest położony w rejonie ulicy Parkowej i ulicy Szkolnej. Wokół przedmiotowego obszaru znajdują się grunty rolne, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz składowisko odpadów. Omawiany obszar jest już częściowo zainwestowany (istniejący teren działalności gospodarczej i teren zabudowy mieszkaniowej) oraz wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, z dostępem do dróg publicznych.

Warunkiem jest 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.

Uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- wyznaczenie terenu zabudowy usług sportu i rekreacji, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, terenu dróg publicznych i terenu drogi wewnętrznej,

#### 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 133 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 50,0 m n. p. t. i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne.

#### Potrzeby interesu publicznego.

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 przedsięwzięć 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 oraz w Rumianku i w Górze) 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 oraz w Rumianku i w Górze) 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.

#### 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.

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 obszaru 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 12 listopada 2019 r. do 3 grudnia 2019 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 20 grudnia 2019 r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

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

Obszar objęty miejscowym planem jest położony w Rumianku i Górze, w rejonie ulicy Parkowej i ulicy Szkolnej, i posiada do nich bezpośredni dostęp. Ponadto leży w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i działalności gospodarczej (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 obszaru 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 nastąpiło przez działania zarządcy przyległych dróg. Miejscowy plan nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w granicach administracyjnych wsi Rumianek. Część obszaru objętego miejscowym planem położona jest także w granicach administracyjnych wsi Góra. Określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zagospodarowanie stanowi uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina poniesie koszty związane z uchwaleniem miejscowego planu. Prognozuje się również wpływy do budżetu gminy.

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