

**UCHWAŁA NR XXIV/408/2020**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 26 maja 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ul. Leśnej i Wiśniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293) - Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ul. Leśnej i Wiśniowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. ze zmianami.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunki planu, sporządzone w skali 1:500 i 1:1000, stanowiące załączniki nr 1a i 1b do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunkach planu.

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

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) „budynku pomocniczym” - należy przez to rozumieć budynek związany z podstawowym przeznaczeniem terenu, pełniący funkcje sportowe, rekreacyjne lub mieszczący urządzenia obsługi technicznej dla innych obiektów zlokalizowanych na działce;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293);
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, wiaty lub altany;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować ścianę frontową budynku;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) „przezierności ogrodzenia” – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni otworów w ogrodzeniu, umożliwiających naturalny przepływ powietrza do całkowitej powierzchni płaszczyzny ogrodzenia włącznie z bramami i furtkami;

- 10) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tarnowo Podgórne.

**§ 3.** Na rysunkach planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 5) budynek o szczególnych walorach historycznych i architektonicznych, chroniony planem;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) sytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie,
- b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dla istniejącego budynku mieszkalnego na terenie **MW** dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną w odcieniach czerwieni;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach frontowych budynków, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji, na której są one umieszczane,
- b) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2,0 m,
- c) lokalizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- b) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych lub żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- c) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m i o przezierności mniejszej niż: 40% dla ogrodzeń drewnianych oraz 60% dla pozostałych ogrodzeń,
- d) lokalizacji ogrodzeń na terenie **ZL**,
- e) lokalizacji na terenie **MN** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

- g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- h) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych i pomocniczych wykonanych z blachy.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Tarnowo Podgórne oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-24/92 oraz AZP 52-24/94, oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

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

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

1) ustala się:

- a) zachowanie budynku mieszkalnego oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b - d oraz pkt 3,
- b) lokalizację w ramach terenu maksymalnie trzech budynków gospodarczo - garażowych,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 25%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- f) wysokość budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 5,50 m,
- g) geometrię dachów budynków gospodarczo - garażowych: strome – dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
- h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną terenu z dróg przyległych do obszaru planu,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: jak powierzchnia terenu, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki lub przepompowni ścieków, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczo -garażowych bezpośrednio przy granicach działki lub w odległości 1,50 m od granic działki,
- b) przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego, przy zachowaniu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej,
- c) rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, wyłącznie przy zachowaniu istniejącej wysokości okapów i kalenicy oraz przy zachowaniu istniejącej geometrii dachu tego budynku,
- d) realizację okien dachowych w poddaszu istniejącego budynku mieszkalnego,
- e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- f) lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacyjnych.

3) zakazuje się nadbudowy oraz zewnętrznego ocieplania ścian istniejącego budynku mieszkalnego.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na terenie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) sytuowanie budynku mieszkalnego jako wolno stojącego,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 9%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynku mieszkalnego: 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków gospodarczo - garażowych, pomocniczych, wiat i altan: 7,0 m w przypadku dachu stromego lub 3,50 m w przypadku dachu płaskiego i nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,

g) geometrię dachów:

- dla budynku mieszkalnego: stromy – dwu- lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci od 22° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów, ganków i zadaszeń nad wejściami), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- dla budynków gospodarczo - garażowych, pomocniczych, wiat i altan: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 22° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów, ganków i zadaszeń nad wejściami), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

i) obsługę komunikacyjną terenu z drogi przyległej do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy,

j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynkach gospodarczo – garażowych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczo -garażowych, pomocniczych, wiat lub altan,
- b) lokalizację grot podziemnych,
- c) lokalizację dojazdów do działek, w ramach terenu,
- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- e) lokalizację w budynku mieszkalnym kondygnacji podziemnej.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) ustala się:

- a) lokalizację lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dostęp do dróg publicznych poprzez inne tereny,
- c) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie zgodnie z decyzjami administracyjnymi określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budowli związanych z prowadzoną gospodarką leśną i wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację dróg leśnych oraz dróg dojazdowych do gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie takich, które nie powodują zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowych;

2) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do obszaru planu.

**§ 13.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża kopalin „Tarnowo Podgórne GT-1” (wody termalne), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem, przedstawionego na rysunku nr 1A, w granicach terenu i obszaru górniczego "Tarnowo Podgórne GT-1" (wody termalne).

**§ 14.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o dowolnych szerokościach frontów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie **ZL**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
  - b) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - c) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
  - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i pkt 3 lit. b,
  - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
  - b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **MW**, **MN** i **E**,
  - d) lokalizację przepompowni ścieków na terenach **MW** i **MN**;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,
  - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 17.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i lit. c, § 5 pkt 3 lit. a - lit. d, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 18.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady  
Gminy Tarnowo Podgórne

**mgr Krystyna Semba**

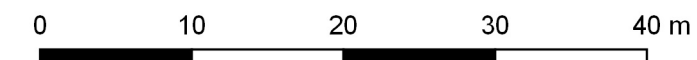




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W JANKOWICACH PRZY UL. LEŚNEJ I WIŚNIOWEJ

Skala 1:500

Załącznik nr 1A do Uchwały nr XXIV/408/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 maja 2020 r.



## Objaśnienia użytych oznaczeń:

- Granica obszaru objętego planem (stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania)
- Budynek o szczególnych walorach historycznych i architektonicznych, chroniony planem
- ▲ Obowiązujące linie zabudowy
- △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Obszar planu wskazany na załączniku nr 1A znajduje się w granicach udokumentowanego złoża kopalin oraz terenu i obszaru górniczego "Tarnowo Podgórne GT-1" (wody termalne)

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne Skala 1:5000



Granica obszaru objętego planem

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

M.1 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej i zabudowy zagrodowej

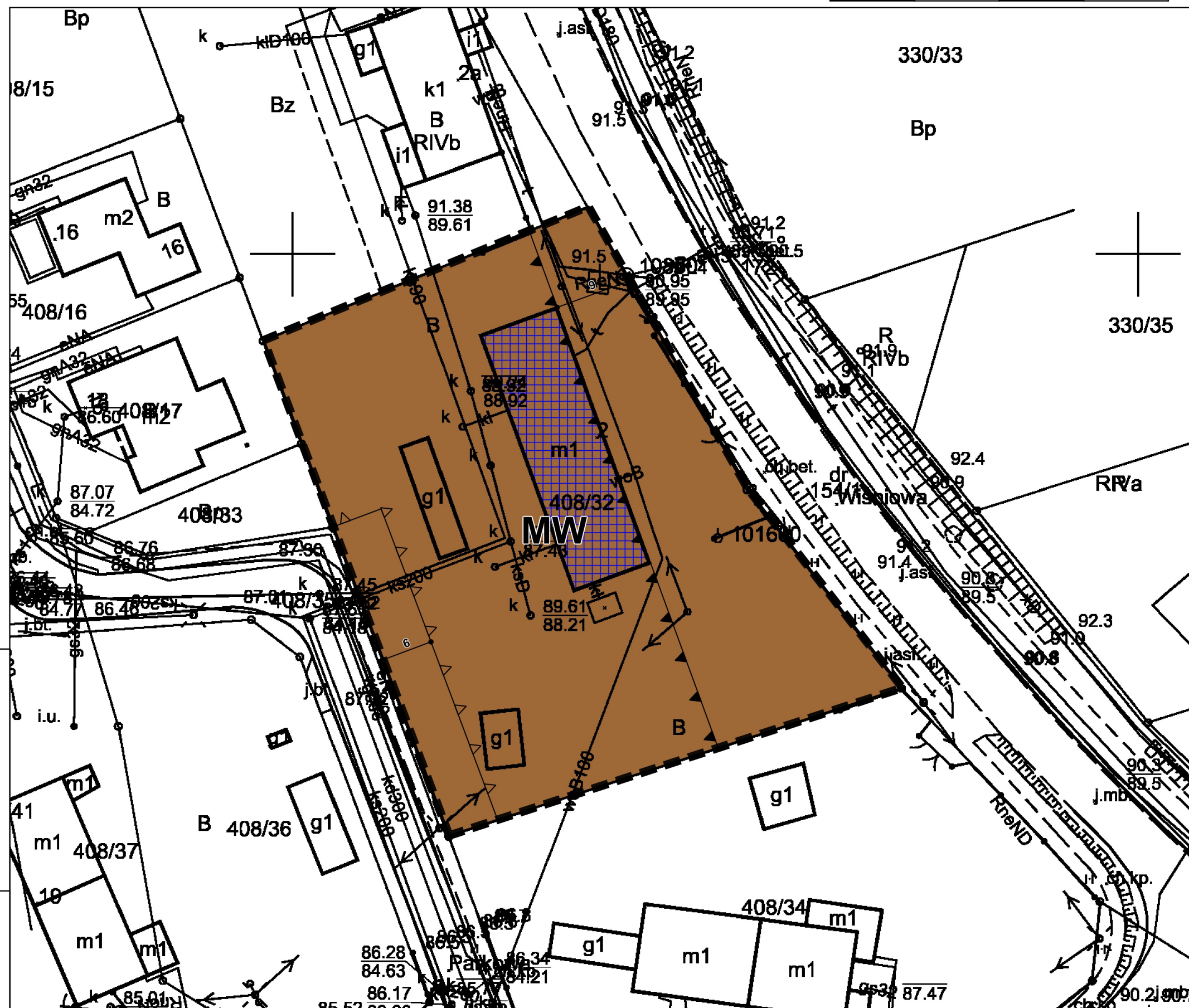
Lokalne wartości środowiska przyrodniczego:

wiatrochrony

Układ komunikacyjny:

drogi powiatowe

ścieżki rowerowe



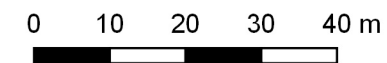




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W JANKOWICACH PRZY UL. LEŚNEJ I WIŚNIOWEJ

Skala 1:1 000

Załącznik nr 1B do Uchwały nr XXIV/408/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 maja 2020 r.



## Objaśnienia użytych oznaczeń:

- ■ Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL Teren lasów
- E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki

Obszar planu wskazany na załączniku nr 1B znajduje się w granicach:

- udokumentowanego złoża kopalin "Tarnowo Podgórne GT-1" (wody termalne)
- Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne Skala 1:10 000



— Granica obszaru objętego planem

## Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- M.3 zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej
- UT.4 turystyki i rekreacji, w tym ekoturystyki, bez prawa zabudowy
- zalesień

## Elementy środowiska chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy

## Lokalne wartości środowiska przyrodniczego:

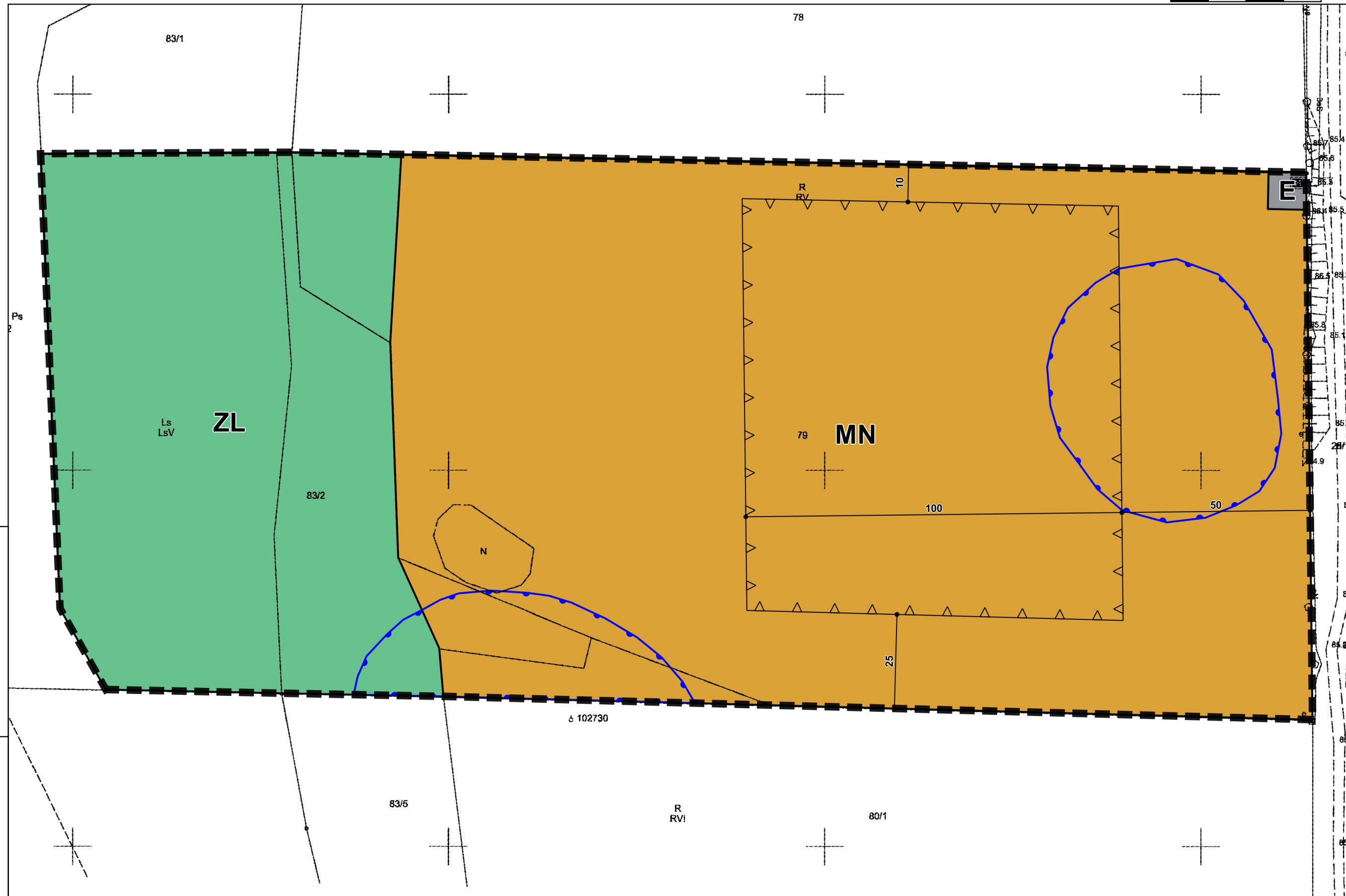
- wiatrochrony

## Obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego:

- strefy ochrony archeologicznej

## Układ komunikacyjny:

- drogi gminne i pozostałe (wybrane)
- ścieżki rowerowe



**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 2020 r. poz. 293) projekt w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ul. Leśnej i Wiśniowej został wyłożony do publicznego wglądu:

- w terminie od dnia 29 sierpnia 2019 r. do 27 września 2019 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 17 października 2019 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.
- w terminie od dnia 7 stycznia 2020 r. do 4 lutego 2020 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 24 lutego 2020 r. W ustawowym terminie wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Wójta.
- w terminie od dnia 30 marca 2020 r. do 28 kwietnia 2020 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 19 maja 2020 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga co następuje:

1. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją dróg publicznych.
2. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## UZASADNIENIE

Uchwałą Nr LXV/1026/2018 z dnia 25 września 2018 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ul. Leśnej i Wiśniowej. Obszar opracowania wynosił ok. 5,0 ha.

W obszarze objętym ww. uchwałą w części „A” obowiązywała zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chronionego Krajobrazu, część Jankowice – obszar IIJM2, zatwierdzona uchwałą Nr V/24/2006 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 grudnia 2006 r., gdzie obszar planu przeznaczony był pod zabudowę usługową oraz sport i rekreację.

W obszarze objętym ww. uchwałą w części „B” obowiązywały: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzy Wzgórza” w Jankowicach, zatwierdzony uchwałą Nr XII/74/99 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 13 kwietnia 1999 r., gdzie obszar planu przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chronionego Krajobrazu i terenów przyległych dla Gminy Tarnowo Podgórne - część Ceradz Kościelny i Jankowice, zatwierdzony uchwałą Nr XXII/131/2003 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 listopada 2003 r., gdzie obszar planu (w części zachodniej) przeznaczony był pod zwartą zieleń wysoką (lasy). Dla części obszaru działki nr geod. 79 nie obowiązywał natomiast żaden plan miejscowy.

Zasadność uchwalenia zmiany ww. planów wynika z potrzeby dostosowania przeznaczenia terenu do jego faktycznego użytkowania jako terenu zabudowy mieszkaniowej (obszar „A”) oraz aktualizacji parametrów zabudowy w celu umożliwienia planowanej inwestycji mieszkaniowej (obszar „B”). W obu przypadkach konieczne jest jednocześnie dostosowanie dotychczas obowiązujących aktów prawa miejscowego do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

Po podjęciu przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne ww. uchwały LXV/1026/2018 z dnia 25 września 2018 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w 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.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 945 z późn. zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 15 października 2018 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 15 października 2018 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ul. Leśnej i Wiśniowej. W odpowiedzi pismami z dnia 25 października 2018 r. – PPIS oraz z 5 listopada 2018 r. – RDOŚ uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 6 marca 2019 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 11 czerwca 2019 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 sierpnia 2019 r. do 27 września 2019 r.; dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się dnia 16 września 2019 r.; w wyznaczonym terminie tj. do dnia 17 października 2019 r. nie wniesiono żadnych uwag. Uczestnicy dyskusji zwrócili uwagę, że bardziej wskazanym będzie odsunięcie linii zabudowy w głąb terenu zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym plan został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 7 stycznia 2020 r. do 4 lutego 2020 r.; dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się w dniu 13 stycznia 2020 r.; w wyznaczonym terminie tj. do dnia 24 lutego 2020 r. wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Wójta. W związku z koniecznością zmiany projektu planu, został on ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 marca 2020 r. do 28 kwietnia 2020 r.; dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się dnia 20 kwietnia 2020 r.; w wyznaczonym terminie tj. do dnia 19 maja 2020 r. nie wniesiono żadnych uwag.

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszar planu w części „A” wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej i zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem „M.1”. Obszar planu w części „B” wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczonych symbolem „M.3”, terenów zalesień, oraz - w niewielkiej części - terenów turystyki i rekreacji, w tym ekoturystyki, bez prawa zabudowy, oznaczonych symbolem „UT.4”. Zgodnie z ustaleniami rozdziału I pkt 2 ppkt 1 i 2 części tekstowej Studium (część B -

kierunki zagospodarowania przestrzennego) - Studium określa dominujące funkcje terenów, natomiast zezwala się na uzupełnianie tych funkcji funkcjami komplementarnymi oraz funkcjami odmiennymi pod warunkiem ich nieuciążliwości dla otoczenia. Ww. odstępstwo zastosowano dla obszaru planu w części „A”, gdzie przeznaczenie terenu pod zabudowę wielorodzinną podyktowane jest zastanym stanem zagospodarowania i użytkowania działki nr geod. 408/32 oraz - w nieznaczonej części - dla obszaru „B”, gdzie działka nr geod. 83/2 stanowi w większości istniejący użytek leśny.

Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych oraz im towarzyszących - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z potrzeb właścicieli nieruchomości i wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu uzbrojony jest częściowo w sieć wodociągową z możliwością jej dalszej rozbudowy, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, uwzględniając dotychczasowe sposoby zagospodarowania, z jednoczesnym ich uszczegółowieniem w myśl aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, po części w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne. Stwierdza się zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne w latach 2010-2013 (Tarnowo Podgórne, marzec 2014 r.), przyjętej uchwałą Nr LXV/839/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 6 maja 2014 r.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ul. Leśnej i Wiśniowej na podstawie uchwały Nr LXV/1026/2018 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 września 2018 roku, celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.