

UCHWAŁA NR XXVI/422/2020
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 30 czerwca 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w Rumianku pomiędzy ulicami Parkową i Poznańską**

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

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rumianku pomiędzy ulicami Parkową i Poznańską, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 2020 r., poz. 293, 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 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) „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;

8) „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 i 4R**,
- b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U i 2U**,
- c) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**,
- d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**;

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:

- a) 20,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi krajowej nr 92 – ulicy Poznańskiej położonej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem,
- b) 5,0 m od linii rozgraniczającej teren od drogi wewnętrznej **3KDW**,
- c) 2,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi położonej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;

2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW i 3KDW** oraz z przyległych dróg, położonych poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, za wyjątkiem drogi krajowej nr 92;

3) zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 92 oraz wykorzystania istniejących zjazdów do obsługi terenów objętych miejscowym planem.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) nakaz stosowania w budynkach lokalizowanych w zasięgu negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 92, związanego z ruchem drogowym, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzenie ścieków bytowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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;

- 9) 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.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) 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 51-24/256, AZP 51-24/257, AZP 51-24/258, AZP 51-24/259, AZP 51-24/262, AZP 51-24/263, AZP 51-24/264;
- 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, określono na rysunku miejscowego planu;
- 4) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt. 2, dotyczy stanowisk archeologicznych.

§ 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** i **4R** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) nakaz zachowania rowu jako rowu otwartego z dopuszczeniem faszynowania skarp rowu;
- 3) dopuszczenie utrzymania, remontów, przebudowy i budowy urządzeń melioracyjnych, przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy usługowej **1U** i **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów usług oświaty, zdrowia i handlu;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,0,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym przez „zabudowę” rozumie się wszystkie obiekty budowlane, których lokalizację dopuszcza się miejscowym planem;
- 6) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;
- 7) geometrię dachów – dachy o dowolnej geometrii;
- 8) minimalną liczbę stanowisk postojowych – 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- 9) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów elektroenergetycznych, w tym budynków stacji transformatorowych;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna 0,00,
 - b) maksymalna 0,8;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków – do 4,5 m;
- 6) wysokość urządzeń – do 12 m;
- 7) liczbę kondygnacji – 1;
- 8) geometrię dachów – dowolna;
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych – 1.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW i 3KDW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z ruchem drogowym oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodne z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) włączenie w drogi położone poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 13. 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 wskazuje 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) w związku z położeniem obszaru objętego miejscowym planem w całości w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych, obszaru i terenu górniczego oraz koncesji, o których mowa w pkt. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

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

- 1) wskazuje się:
 - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, przy czym:
 - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone dla tych powierzchni,
 - przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa wyżej uwzględnia się również umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny i inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,

b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;

2) ustala się:

a) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych i obiektów o wysokości większej niż 133 m n. p. m.,

b) uwzględnienie przebiegu:

- gazociągu DN 125 relacji Młodasko-Ceradz wraz ze strefą kontrolowaną o łącznej szerokości 70,0 m, to jest po 35,0 m po każdej ze stron licząc od osi linii;

- napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0 m, to jest po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,

- napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 7 m, to jest po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,

- kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 0,5 m, to jest po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;

c) 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,

d) zasady gospodarowania w strefie kontrolowanej gazociągu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b tiret 1 oraz w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt. 2 lit. b tiret 2 do 4, określają przepisy odrębne,

e) przebieg gazociągu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b tiret 1, wraz z jego strefą kontrolowaną, określa rysunek miejscowego planu.

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

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

§ 18. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy w wysokości 30 %.

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

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W RUMIANKU
POMIĘDZY ULICAMI PARKOWĄ I POZNAŃSKĄ

skala 1 : 1000

50 0 50 100 metrów

1KDW

E

264

1R

2KDW

263

262

2R

258

259

257

1U

2U

4R

3R

3KDW

DROGA KRAJOWA NR 92 - UL. POZNAŃSKA

OZNACZENIA

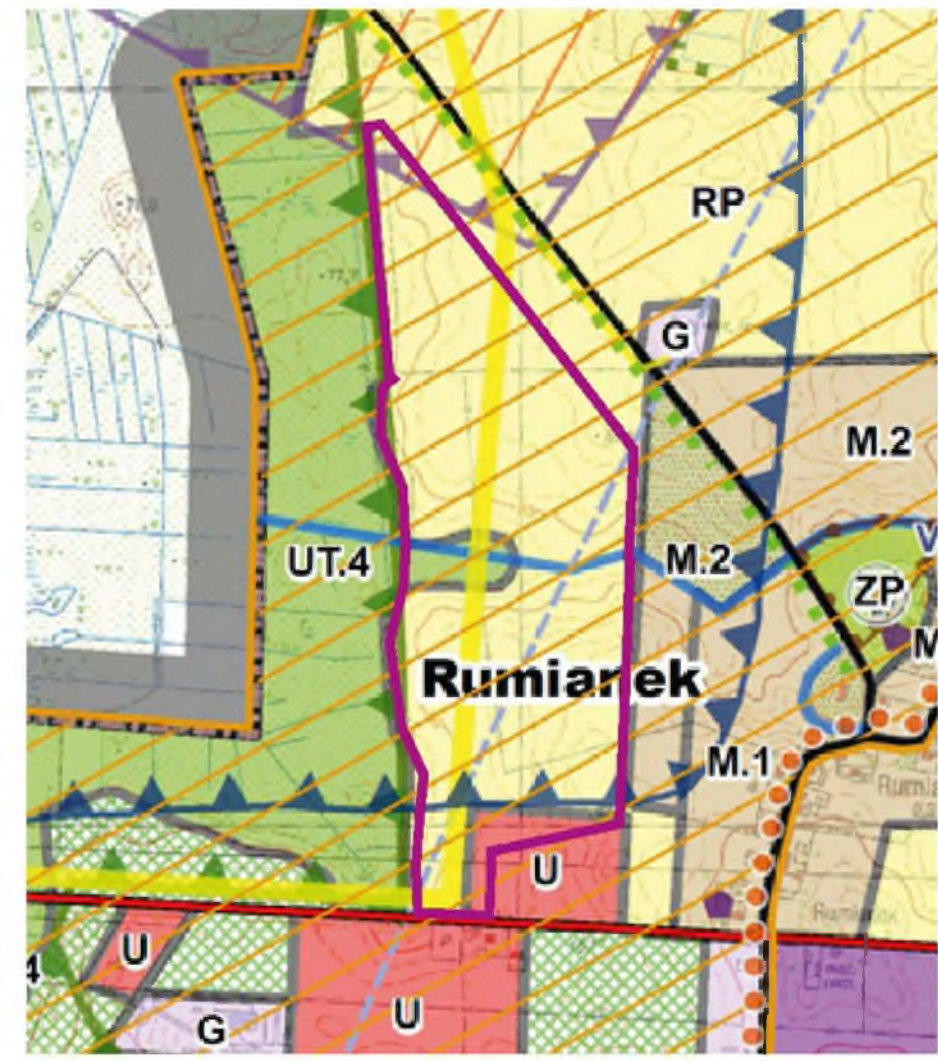
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- R TERENY ROLNICZE
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- E TEREN ELEKTROENERGETYKI
- KDW TERENY DRÓG WNEĘTRZNYCH
- NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GAZOCIĄG DN 125 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

Teren objęty miejscowym planem jest położony w całości:

- w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707,
- w granicach obszaru i terenu górnictwa "Tarnowo Podgórne GT-1",
- w granicach 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 "Prniewy-Słeszew", ważnej do 14.11.2047 r.,
- w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych - radaru meteorologicznego oraz radarów dozoru, należących do inwestycji celu publicznego i ich stref ochronnych oraz w pobliżu lotniska Poznań-Ławica, w którym obowiązuje m. in. zakaz lokalizacji obiektów o wysokości większej niż 133 m n. p. m.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1 : 10 000



- TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM
- RP rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - U usług
 - UT.4 turystyki i rekreacji, w tym ekoturystyki, bez prawa zabudowy
 - strefy ochrony archeologicznej
 - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 145
 - pozostałe rzeki
 - gazociągi wysokiego ciśnienia
 - granice oddziaływania od stacji radarowych ograniczenie wysokości zabudowy w m.n.p.m.)
 - teren i obszar górnictwa

**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 z późn. zm.) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rumianku pomiędzy ulicami Parkową i Poznańską został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 20 kwietnia 2020 r. do 19 maja 2020 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 8 czerwca 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. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz.713) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 25 czerwca 2019 r. Uchwałę Nr XIII/193/2019 w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rumianku pomiędzy ul. Parkową i Poznańską. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 24,7 ha.

Dla ww. obszaru obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dla części terenu wprowadzał zakaz wszelkiej zabudowy, co uniemożliwiało również poprowadzenie infrastruktury technicznej. Zasadniczym celem opracowania było dopuszczenie lokalizacji na przedmiotowym terenie infrastruktury technicznej.

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 2020 r. poz. 293, ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

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

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 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 51-24/256, AZP 51-24/257, AZP 51-24/258, AZP 51-24/259, AZP 51-24/262, AZP 51-24/263, AZP 51-24/264. 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: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych 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 RIIIb uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia w trakcie procedury sporządzania poprzednio obowiązującego miejscowego planu dla tego terenu – „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu jeziora Lusowskiego i rzeki Samy oraz terenów ościennych – część Rumianek” (Uchwała Nr X/71/2003 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 marca 2003 r., Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 26 czerwca 2003 r. Nr 108, poz.1982).

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

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

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty miejscowym planem jest położony w rejonie ulicy Parkowej i ulicy Poznańskiej (droga krajowa nr 92). Wokół przedmiotowego obszaru znajdują się grunty rolne i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Omawiany obszar nie jest zabudowany.

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.

Działki objęte miejscowym planem stanowią własność osób fizycznych, osób prawnych i instytucji.

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, przebudowy i rozbiórki sieci infrastruktury technicznej, w tym gazociągów.

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

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 20 kwietnia 2020 r. do 19 maja 2020 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 8 czerwca 2020 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, w rejonie ulicy Parkowej i ulicy Poznańskiej (droga krajowa nr 92) i posiada do nich dostęp. Ponadto leży w sąsiedztwie terenów mieszkaniowo-usługowych (terenów już zagospodarowanych, jak i przeznaczonych pod zabudowę i będących w trakcie realizacji). W ten sposób możliwe było zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Z uwagi na istnienie komunikacji autobusowej w tym rejonie, umożliwiono przyszłym użytkownikom obszaru objętego miejscowym planem wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Transport publiczny na terenie gminy realizuje firma „TPBUS” Sp. z o.o.

Z uwagi na położenie 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. 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 nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu. Prognozuje się wpływy do budżetu gminy.

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