

**UCHWAŁA NR XXVIII /459/ 2020**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach,  
w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, (Uchwała Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późniejszymi zmianami), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej”, opracowany w skali 1: 1000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 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.

**§ 2.** Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu, przy czym na tej linii powinno się znajdować nie mniej niż 60% długości ściany frontowej budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej, porządkowej, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**;

- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**;
- 4) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 5) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D**,
  - b) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **1KDWx** i **2KDWx**;
- 6) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 13 pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację dojazdów i dojazdów,
  - b) lokalizację urządzeń budowlanych,
  - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b,
  - d) lokalizację tablic informacyjnych.

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

- 1) ustala się:
  - a) ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach planu,
  - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
  - c) nakaz zachowania ciągłości funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego,
  - d) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
  - e) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - f) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów komunikacji odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
    - z terenów MN, U i E - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki lub terenu,
    - z terenów ZP i ZI zagospodarowanie w granicach terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego, ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustala się ochronę terenów w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZP** i **ZI**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, pasów ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejszych niż:
  - a) 11 m po każdej stronie od osi linii - dla linii 110kV,
  - b) 6 m po każdej stronie od osi linii - dla linii 20kV,
  - c) 2 m po każdej stronie od osi linii - dla linii 0,4kV;
- 3) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 14 pkt 11 oraz § 15 pkt 1 lit. i);
- 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m, przy czym nie dotyczy to działek, o których mowa § 14 pkt 2 lit.c;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 90°, przy czym nie dotyczy to działek, o których mowa § 14 pkt 2 lit.c.

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

#### **§ 11.**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe dla 1 mieszkania,
  - b) 3 miejsca parkingowe dla 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i usług,
  - c) 18 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów.
- 5) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zachowanie z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i modernizacji elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej przepompowni ścieków z możliwością przebudowy lubi przełożenia na tereny o innym przeznaczeniu, przy zachowaniu:

- a) powierzchni zabudowy działki budowlanej nie większej niż 40%,
  - b) powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszej niż 10%,
  - c) intensywności zabudowy nie mniejszej niż 0,0 i nie większej niż 0,4,
  - d) wysokość nie większej niż 4,0 m,
  - e) dachów o dowolnej geometrii,
  - f) powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - g) dostępie do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
- a) infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku gospodarczego albo garażu;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) lokalizacji przy wspólnej granicy działki budowlanej budynku gospodarczego albo garażu,
  - b) dla działek narożnych z wyznaczonymi na rysunku planu dwoma obowiązującymi liniami zabudowy lokalizacji budynku, zgodnie z jedną linią zabudowy,
  - c) wprowadzenia drugiej linii zabudowy dla budynków na terenie 2MN;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub garażu nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 35%;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość garaży lub budynków gospodarczych nie większą niż 5,0 m;
- 9) posadowienie parteru do 1,0 m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- 10) dachy strome z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu, nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> na terenach **3MN i 4MN**,
  - b) 700 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**,
- 12) dostęp do dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 13) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z § 12 pkt 4 i 5.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. h) oraz pkt 2,
  - b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu,



- c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%,
  - e) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9,
  - f) wysokość budynków nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - g) dachy o dowolnej geometrii,
  - h) maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m<sup>2</sup>,
  - i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej,
  - j) dostęp do przyległej drogi publicznej,
  - k) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z § 12 pkt 4 i 5;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji benzynowych, warsztatów samochodowych, myjni, lakierni i blacharni;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek usługowy lub wolno stojących, przy czym dla stacji wolno stojących ustala się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,3,
  - d) wysokość nie większą niż 3,6 m,
  - e) dachy o dowolnej geometrii,
  - f) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>,
  - g) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 16.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu, w tym co najmniej 20% tej powierzchni musi stanowić zieleń wysoka, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw i urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji naziemnych miejsc postojowych dla rowerów i samochodów;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią, w szczególności zielenią formowaną w kształcie pasa zakrzewień lub nasadzeń drzew o zwartej strukturze;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

**§ 18.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D** i **6KD-D** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) na terenach **KD-L** - drogę klasy lokalnej,
  - b) na terenach **KD-D** - drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie **KD-L**:

- a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika od strony zabudowy, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
  - b) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
  - c) zachowanie istniejących i dopuszczenie lokalizacji nowych drzew;
- 4) na terenie **1KD-D**:
- a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię,
  - b) lokalizację rzędu drzew wskazanego w sposób orientacyjny na rysunku planu;
- 5) na terenach **2KD-D**, **3KD-D** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 6) na terenie **4KD-D** lokalizację jezdni zakończonej placem do nawracania samochodów i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 7) na terenach **5KD-D** i **6KD-D** zagospodarowanie w nawiązaniu do rozwiązań układu komunikacyjnego zlokalizowanego poza granicami planu.

**§ 19.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **1KDWx** i **2KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry elementów pasa drogowego:
  - a) dla chodnika szerokość nie mniejszą niż 2,0 m,
  - b) dla jezdni szerokość nie mniejszą niż 4,5 m,
  - c) dla pieszo – jezdni szerokość nie mniejszą niż 5,0 m;
- 3) na terenie **1KDW** lokalizację pieszo-jezdni zakończonej placem do nawracania samochodów;
- 4) na terenie **2KDW** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 5) na terenach **1KDWx** i **2KDWx** lokalizację chodnika.

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej wolno stojącej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% terenu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% terenu;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,3;
- 5) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych.

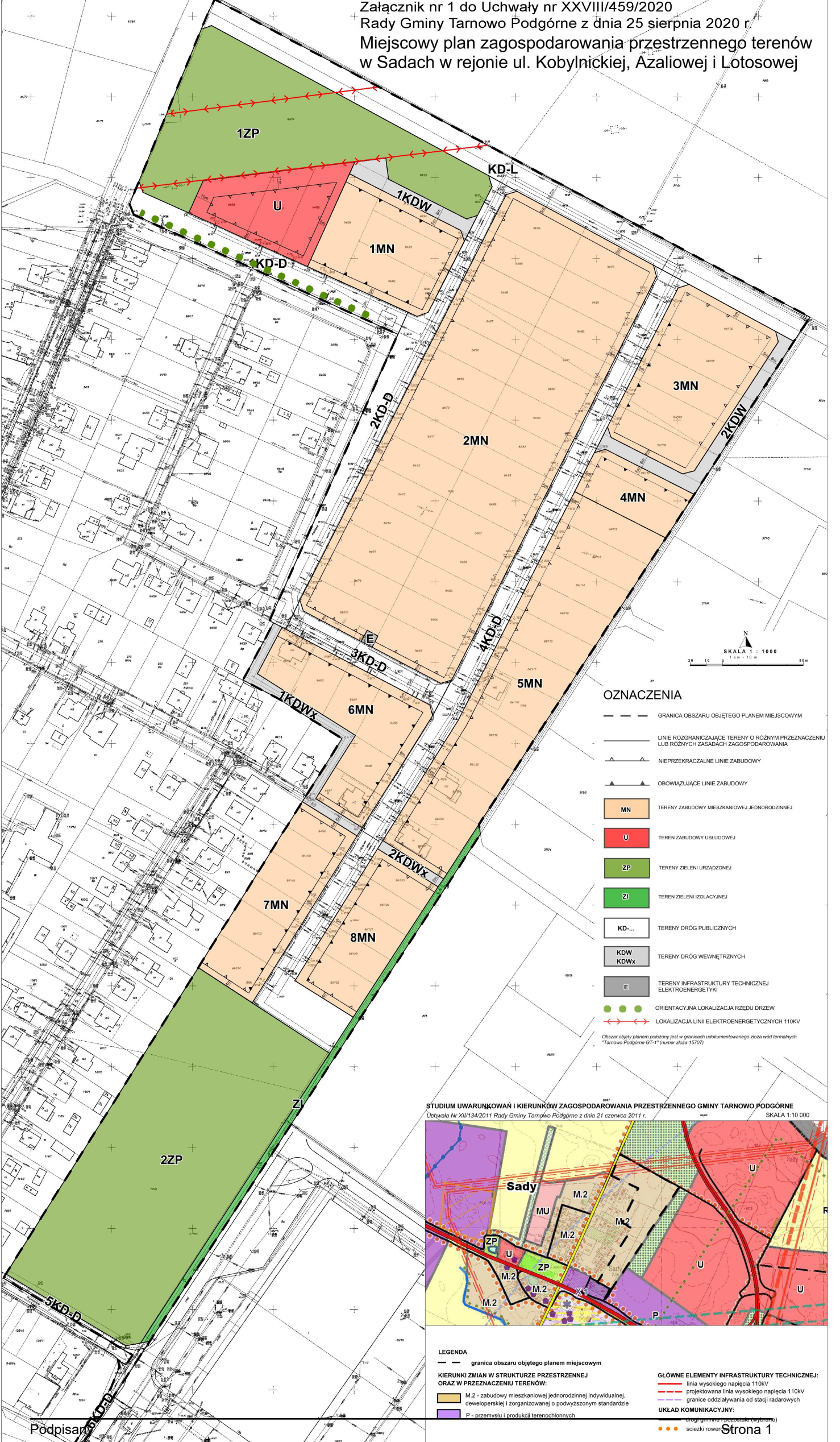
**§ 21.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

**§ 23.** 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**



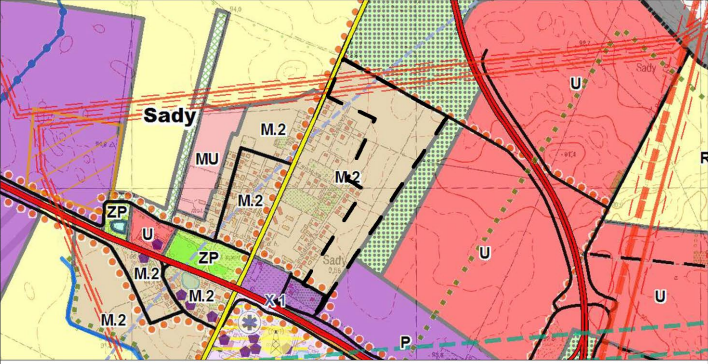
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZI TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- KD... TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDW KDWx TERENY DRÓG WIEWNĘTRZNYCH
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA RZĘDU DRZEW
- LOKALIZACJA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110KV

Obszar objęty planem pokazany jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1" (numer złoża 15707)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE

Uchwała Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. SKALA 1:10 000



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW:
- M.2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej, deweloperskiej i zorganizowanej o podwyższonym standardzie
- P - przemysł i produkcja terenochłonna

- GLÓWNE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- linia wysokiego napięcia 110kV
- projektowana linia wysokiego napięcia 110kV
- granice oddziaływania od stacji radarowych
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY:
- ścieżki rowerowe

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII /459 / 2020  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 25 sierpnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:



L.p.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	10.12. 2019 r.	Osoby fizyczne	<p>1. Odcinek drogi oznaczony symbolem KD-L wyłączyć z zakresu opracowania planu z uwagi na wykonanie wcześniej nasadzenia drzew (wcześniejsze nasadzenia były uzgodnione z gminą).</p> <p>2. Dla terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN oraz 8MN obniżyć powierzchnię zabudowy działki z 30% na 20% zabudowy działki.</p>	Obszar planu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),</li> <li>- teren zabudowy usługowej (U),</li> <li>- tereny zieleni urządzonej (ZP),</li> <li>- teren zieleni izolacyjnej (ZI),</li> <li>- tereny komunikacji (KD-L, KD-D, KDW),</li> <li>- teren infrastruktury technicznej (E)</li> </ul>		X	Uwaga złożona na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu. W konsekwencji wprowadzonych zmian do projektu mpzp zmieniła się numeracja terenów MN. W obecnym kształcie projektu mpzp uwaga dotyczy terenów 1MN – 5 MN.
2.	10.08. 2020 r.	Osoby fizyczne w imieniu mieszkańców Sadów	<p>1. Zdziwienie nasze wzbudziło zniknięcie drogi, będącej kontynuacją drogi KD-D przechodzącej przez teren 2MN, która miała mieć przebieg przez działki 84/66 i 84/82 lub sąsiednie, a zadaniem jej było połączenie drogi 2KD-D z drogą 4KD-D. Celem tego było umożliwienie wyjazdu mieszkańców terenów 3MN, 4MN i 5MN oraz wschodniej strony terenu 2MN w jedyny sensowny sposób. W obecnej wersji wszyscy ci mieszkańcy zmuszeni są, korzystając z 3KD-D, objeżdżać całe osiedle w koło, co zarówno z ekologicznego punktu widzenia (zimne samochody wytwarzają znacznie więcej szkodliwych dla zdrowia substancji), jak i zdroworozsądkowego (hałas i zintensyfikowany ruch dla mieszkańców już zamieszkujących oraz kupujących domy na początkowych działkach nowej inwestycji) nie ma sensu. Przyjmując, że każde gospodarstwo posiada jedno auto, jest to około 40 samochodów, a na dzień dzisiejszy większość gospodarstw posiada po dwa auta. Doliczając pojazdy obsługi (Pocztę, kurier, śmieci itp.) to jest przeszło 100 pojazdów objeżdżających bez sensu całe osiedle codziennie! Jeżeli przedstawiamy sensowne rozwiązania, to oczekujemy, że zostaną one uwzględnione w przyszłych projektach.</p> <p>2. Kwestią sporną są zapisy pkt. 14 podpunkt C o brzmieniu „wprowadzenie dla terenu 2MN drugiej linii zabudowy”. W praktyce oznacza to możliwość wydzielenia dodatkowych działek i wybudowania dodatkowych budynków jednorodzinnych dwulokalowych, bo takie docelowo są przedmiotem opracowania. O ile możemy w ramach wyrażenia dobrej woli z naszej strony przystać na drogę 2KDW i podział działek na terenie 3MN, o tyle sprzeciwiamy się możliwości dalszego podziału terenu 2MN. Ponieważ na dzień dzisiejszy dokładnie wiemy, że inwestorowi chodzi o zabudowę dwulokalową, sprzeciwiamy się podziałowi na tak małe działki, gdyż uniemożliwia</p>	Obszar planu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),</li> <li>- teren zabudowy usługowej (U),</li> <li>- tereny zieleni urządzonej (ZP),</li> <li>- teren zieleni izolacyjnej (ZI),</li> <li>- tereny komunikacji (KD-L, KD-D, KDW),</li> <li>- teren infrastruktury technicznej (E)</li> </ul>		X	

			<p>to nasadzenia zieleni sprzyjającej oczyszczaniu powietrza i zatrzymaniu wody deszczowej. Nie chcemy betonowiska z 80 domami bez drzew i zieleni. Chcielibyśmy kontynuacji naszego osiedla w podobnej formie do istniejącej zabudowy. Wiadomym jest, że inwestor posiada już możliwość rozpoczęcia budowy w formie zabudowy dwulokalowej według aktualnego planu zagospodarowania, a wszelkie zmiany o jakie wnosi mają na celu maksymalizację zysków poprzez wciśnięcie dodatkowych budynków.</p> <p>Rolą władzy gminnej jest patrzeć na wszystkie aspekty projektowanych zmian (...). Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie uwag do opracowywanego planu zagospodarowania lub wstrzymanie proponowanego przez inwestora planu zagospodarowania w obecnej formie.</p>					
3.	11.08. 2020 r.	Osoby fizyczne	<p>(...) Rozważając zakup działki uzyskaliśmy zapewnienie, że wszędzie „wokół nas” plan przewiduje zabudowę jednorodzinną, dla wolnostojących, nie stykających się żadną ścianą domów posadowionych na działkach o powierzchni ok. 800-110 m<sup>2</sup>. Nie było mowy o tym, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ktoś z niezrozumiałych względów będzie forsował dzielenie istniejących działek na jeszcze mniejsze,</li> <li>- ktoś będzie forsował rozwój zabudowy tak, by z wąskiej i spokojnej obecnie ulicy Azaliowej korzystało dziennie kilkuset nowych mieszkańców, burząc w ten sposób komfort życia obecnych jej mieszkańców, stwarzając jednocześnie ogromne ryzyko związane z codziennym włączaniem się do ruchu wielu samochodów skręcających z ul. Azaliowej w Kobylnicką.</li> </ul> <p>Z przykrością stwierdzamy, że przedstawione założenia w projekcie uchwały w sprawie zagospodarowania przestrzennego stoją w zupełnie sprzeczności z założeniami Gminy przyjaznej mieszkańcom.</p> <p>Między innymi to my, mieszkańcy Sadów wybraliśmy Państwa w wyborach samorządowych, dlatego nie zgadzamy się, by interesy deweloperskie wygrywały z interesami podatników Gminy. Oczywiście rozumiemy, że Gmina chce się rozwijać, zyskiwać nowe podatki, etc., ale nie można robić tego w sposób nie liczący się zupełnie z jej obecnymi mieszkańcami. Ustalenia przyjęte w projekcie stoją w sprzeczności z głoszonym hasłem "PARTNERSTWO", w którego definicję wpisane jest równe traktowanie siebie nawzajem. Oczekujemy, że nie dojdzie do uchwalenia przez Radę Gminy tak niekorzystnych dla nas, mieszkańców wsi Sady zmian i nadal będziemy mogli każdemu powiedzieć, że to wspiane, bezpieczne oraz komfortowe miejsce do zamieszkania.</p>	Obszar planu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),</li> <li>- teren zabudowy usługowej (U),</li> <li>- tereny zieleni urządzonej (ZP),</li> <li>- teren zieleni izolacyjnej (ZI),</li> <li>- tereny komunikacji (KD-L, KD-D, KDW),</li> <li>- teren infrastruktury technicznej (E)</li> </ul>		X	

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. 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. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.);
- 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**

1.Obszar objęty opracowaniem znajduje się w miejscowości Sady w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 13,8 ha.

2.Do prac nad planem przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXII/477/2016 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej.

3.Dla obszaru objętego niniejszym przystąpieniem obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Sadach działki nr 84/51, 84/52 i 85, przyjęty uchwałą Nr XXIV/153/2003 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 16 grudnia 2003 r.

4.Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zm.) określa miejscowość Sady, w obrębie której zlokalizowany jest obszar objęty granicami projektu planu, jako ośrodek dynamicznego rozwoju, w obrębie którego jako wiodące funkcje wskazuje się mieszkalnictwo i działalność gospodarczą (gospodarka rolna wskazana została jako funkcja uzupełniająca). Omawiany obszar projektu mpzp obejmuje tereny wskazane w Studium jako tereny M.2 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej, deweloperskiej i zorganizowanej o podwyższonym standardzie.

5.W związku z powyższym stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne.

6.Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności planów miejscowych i SUIKZP Gminy Tarnowo Podgórne” przyjętej uchwałą 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.

7.Głównym celem opracowania planu jest poprawa możliwości inwestycyjnych terenu poprzez zmniejszenie parametrów działek budowlanych oraz ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów poprzez określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych.

8.Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, teren zieleni izolacyjnej, tereny komunikacji, teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki.

9.Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju m.in. poprzez ustalenie parametrów dla nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy na sąsiednich nieruchomościach oraz ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej oraz izolacyjnej jest spełnieniem postulatu dotyczącego uwzględnienia zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju.

10.Teren objęty planem miejscowym położony jest poza wykazanymi formami ochrony przyrody objętymi ustawą o ochronie przyrody, jak również poza obszarami wymagającymi ochrony dziedzictwa kulturowego. W obszarze opracowania planu występują grunty rolne klasy IIb, dla których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (decyzja nr GZ.tr.057-602-751/03 z dnia 5 listopada 2003 r.) uzyskana w procedurze planistycznej obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Sadach działki nr 84/51, 84/52 i 85, przyjętego uchwałą Nr XXIV/153/2003 Rady Gminy Tarnowo Podgórne

z dnia 16 grudnia 2003 r.

11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w planie ustalono odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono tereny zieleni urządzonej. Ustalono również ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach planu, a także wymóg zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia. Plan ustala nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miejscowości.

12. Ustalenia planu umożliwiają zachowanie i rozwój infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Plan umożliwia bowiem rozwój infrastruktury technicznej, nakazując powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Obszar opracowania jest wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Plan ustala zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie zachowania istniejącej przepompowni ścieków z możliwością przebudowy lubi przełożenia na tereny o innym przeznaczeniu. Dopuszczono również możliwość prowadzenia robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej. Planowany układ komunikacyjny na obszarze planu zapewnia pojazdom samochodowym, rowerzystom oraz pieszym dostęp do wszystkich nieruchomości.

13. Walorem ekonomicznym całego obszaru objętego planem jest lokalizacja nowej zabudowy w oparciu istniejącą jednostkę osadniczą i jego zwarta struktura przestrzenna. Nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie zabudowy istniejącej w rejonie ul. Azaliowej. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez umożliwienie zagospodarowania działek pod zabudowę mieszkaniową w optymalny sposób. Rozwiązania przyjęte w mpzp uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.

14. Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, plan ustala zakaz lokalizacji budynków na terenach ZP i ZI, ustala uwzględnienie w zagospodarowaniu pasów ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych oraz wprowadza zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan ustala również ochronę terenów w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1".

15. Projekt planu respektuje prawo własności, a równocześnie uwzględnia potrzeby interesu publicznego. Prawo własności uwzględniono poprzez umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Potrzeby rozwoju interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie terenów pod drogi publiczne, a także wyznaczenie terenów zieleni oraz terenu usług.

16. Plan określa szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) ustalając powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w zależności od terenu jako: 600 m<sup>2</sup> lub 700 m<sup>2</sup>, a w przypadku terenu zabudowy usługowej (U)- 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 90°.

17. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zachowano poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami na każdym etapie sporządzania miejscowego planu.

18. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy) i poinformowanie o możliwości składania wniosków i uwag do planu.

19. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza oddziaływania na środowisko szczegółowo opisuje istniejące elementy środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska. Natomiast zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wskazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, wynikający z podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.

20. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

21. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu:

- w dniach od 5 marca do 3 kwietnia 2018 r. - w siedzibie Urzędu Gminy. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 marca 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 23 kwietnia 2018 r., nie wpłynęła żadna uwaga;

- w dniach 28 października do 27 listopada 2019 r. - w siedzibie Urzędu Gminy. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 listopada 2019 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 12 grudnia 2019 r., wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona przez Wójta Gminy.

- w dniach 26 czerwca do 24 lipca 2020 r. - w siedzibie Urzędu Gminy. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 lipca 2020 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 11 sierpnia 2020 r., wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy.

22. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy projekt uchwały wraz z załącznikami.

23. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sadach, w rejonie ul. Kobylnickiej, Azaliowej i Lotosowej, pozwoli na zagospodarowanie i zabudowę przedmiotowego terenu w sposób wpisujący się w charakter istniejącego osiedla mieszkaniowego. Ponadto, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.