

UCHWAŁA NR XLVIII/828/2022
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 1 lutego 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Kokoszczyńie
przy ulicy Lipowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2021r., poz. 1372, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021r., poz. 741, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Kokoszczyńie przy ulicy Lipowej, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/816/2021 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 14 grudnia 2021r., 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;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

§ 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 2021 r., poz. 741, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 3) „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, oraz powierzchni wiat liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń, a także namiotów liczonych po obrysie ich podłóg;
- 4) „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 namiotów liczonych jak określono w pkt. 3;
- 5) „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;
- 6) „wianie” – należy przez to rozumieć budowlę z zadaszeniem opartym na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadającą nie więcej niż trzy ściany, przy czym wrota wiaty uznaje się za ścianę;
- 7) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć mieszane nasadzenia drzew i krzewów trwale zielonych o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2 m i gęstości wynikającej z minimalnej odległości pomiędzy nasadzeniami roślin danego rodzaju;

8) „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, stanowisk 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;

9) „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 terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;

2) linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1.

2. Symbol graficzny przeznaczenia terenu 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, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2, nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

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

1) zakaz lokalizowania:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności – lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) 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 oraz wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych;

4) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;

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

6) z zastrzeżeniem pkt. 7, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

7) ścieki przemysłowe, odbiegające składem od składu ścieków bytowych, należy podczyszczać przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w podczyszczalniach ścieków lokalizowanych na terenie podmiotu wytwarzającego ścieki lub na podstawie odpowiednich tytułów prawnych – na terenie innych podmiotów;

8) stosowanie do ogrzewania budynków i pozyskiwania ciepła technologicznego 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;

9) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

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

- 1) z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 i pkt 2, dopuszczenie lokalizowania: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków administracyjnych, budynków usługowych, w tym budynków handlowych i budynków usług sportu, boisk i urządzeń sportowych, wiat i namiotów;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu budynków, w tym ich lokalizacji względem linii zabudowy oraz ich rozbudowy i przebudowy z uwzględnieniem dalej określonych zasad zabudowy i wskaźników, jednakże z zakazem powiększenia powierzchni zabudowy i powierzchni drugiej kondygnacji nadziemnej w części znajdującej się przed określoną na rysunku miejscowego planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) powierzchnię zabudowy – do 50% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,0,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 5) minimalny teren biologicznie czynny: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometrię dachów: dachy dowolne;
- 7) wysokość budynków – do 12,5 m;
- 8) wysokość budowli – z zastrzeżeniem §12, zgodnie z potrzebami technologicznymi i sportowymi;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach oraz wiatkach – 1,
 - b) w budynkach usługowych, handlowych, usług sportu i administracyjnych lub w częściach administracyjnych budynków wymienionych w lit. a – do 2,
- 10) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 1 stanowisko na 1 zatrudnionego na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynków wymienionych w pkt. 9 lit. b oraz 1 stanowisko na każde 50,0 m² powierzchni boisk;
- 11) lokalizowanie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, przy czym dopuszcza się urządzenie w pasie zieleni bezpośrednio graniczącym ze ścianą szczytową istniejącego w dniu uchwalenia miejscowego planu budynku niezbędnej drogi pożarowej na odcinku tej ściany oraz na odcinkach odpowiadających szerokości drogi wzdłuż podłużnych ścian budynku;
- 13) obsługę komunikacyjną z ulicy Lipowej, położonej poza obszarem objętym granicami miejscowego planu.

§ 10. 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 udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707;
- 2) w związku z położeniem obszaru w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych zastosowanie mają przepisy odrębne. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 160 m n. p. m.;
- 2) zakaz lokalizacji, innych niż mikroinstalacje, turbin wiatrowych o wysokości całkowitej przekraczającej 134 m n. p. m.;
- 3) nakaz zgłaszania wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej 50,0 m lub większej do właściwych służb wojskowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/Ł z dnia 14 listopada 2017 r. i ważną do dnia 14 listopada 2047 r.;
- 5) uwzględnienie przy lokalizowaniu obiektów istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) po przełożeniu lub skablowaniu linii elektroenergetycznej 15 kV pas ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać.

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

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

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

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

§ 17. 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 KOKOSZCZYNIE PRZY ULICY LIPOWEJ

skala 1 : 1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/828/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 1 lutego 2022 r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
z dnia poz.

50 0 50 metrów



Oznaczenia

- granice obszaru objętego miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- P/U teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
- pas zieleni izolacyjnej
- linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem technologicznym

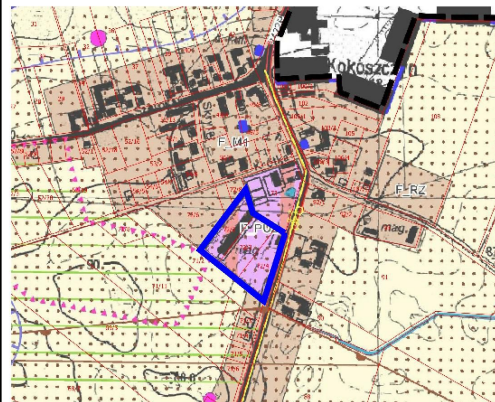
Teren objęty miejscowym planem jest położony w całości:

- w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707,
- 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 przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 160 m n. p. m.
- na obszarze objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/Ł z dnia 14 listopada 2017 r. i ważną do dnia 14 listopada 2047 r.

Podpisany

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne

skala 1 : 10 000



- teren objęty miejscowym planem
- F-P2 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

Strona 1

**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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Kokoszczyńcu przy ul. Lipowej został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 26 lipca 2021r. do dnia 16 sierpnia 2021r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 16 sierpnia 2021r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły. Dnia 14 września 2021r., a więc po wyznaczonym ustawowo terminie składania uwag, do projektu miejscowego planu wpłynęła 1 uwaga. Uwaga ta dotyczyła rozszerzenia zakresu usług dopuszczonych do realizacji o usługi sportu – realizacja boisk, obiektów i urządzeń sportowych. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne postanowił tę uwagę uwzględnić. W związku z uwzględnieniem uwagi, projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, od dnia 27 października 2021r. do dnia 17 listopada 2021r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 listopada 2021r. Uwagi do projektu miejscowego planu i do prognozy mogły być składane w terminie do dnia 1 grudnia 2021r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły. Następnie przedłużono wyłożenie do publicznego wglądu do dnia 1 grudnia 2021r., a dyskusja publiczna odbyła się 29 listopada 2021r. Przedłużono także termin składania uwag do 15 grudnia 2021r. 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 2003r. 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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 305), Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga co następuje:

§ 2. 1) Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją dróg publicznych.

2) Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/828/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 1 lutego 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła w dniu 26 lutego 2019r. Uchwałę Nr VII/97/2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Kokoszczyń przy ulicy Lipowej.

Dla ww. obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z wnioskiem o jego opracowanie wystąpił właściciel terenu. Zasadniczym celem opracowania było przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskiem właściciela przedmiotowych działek. Wniosek właściciela był zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne dla terenu objętego wnioskiem.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na położenie na terenie, dla którego nie obowiązują szczególne wymogi 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 obszarze objętym miejscowym planem;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów publicznych w obszarze planu;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na fakt, że określone w planie przeznaczenie terenów oraz układ własnościowy umożliwia ich zagospodarowanie i 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j: Dz. U. z 2021r. poz. 2373, 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 jest to miejscowy plan obejmujący wybrany, niewielki teren, a 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.

Brak podstaw do określenia wymogów ochrony.

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 i przemysłowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków i pozyskiwania ciepła technologicznego, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych. Grunty rolne klasy RIIIb znajdujące się na obszarze objętym miejscowym planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze – decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi numer SZ.tr.602.314.2020 z dnia 9 czerwca 2021 r.

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

Ustalono zakaz lokalizowania:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności – lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Ustalono dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Ustalono dopuszczenie lokalizowania stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem jest położony przy ulicy Lipowej (droga powiatowa nr 2422P Przybroda – Kokoszczyń – Góra). Omawiany obszar jest położony w rejonie zabudowy związanej z działalnością gospodarczą, mieszkaniową i zagrodową. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się też grunty rolne.

Z uwagi na to, iż są to grunty wyposażone w sieci infrastruktury technicznej, z dostępem do drogi publicznej, częściowo już zainwestowane (zabudowa przemysłowa), pozostawienie niezabudowanych działek byłoby działaniem sprzecznym z ekonomiką wykorzystania gruntów.

Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie na cele zabudowy w pierwszej kolejności terenów o cechach j. w., stanowiących wolne enklawy wśród terenów zainwestowanych o zbliżonej funkcji. Warunkiem jest tutaj wprowadzenie funkcji niekonfliktogennej w stosunku do istniejącej zabudowy. W tym przypadku ten warunek został uwzględniony. Dodatkowym atutem jest fakt woli zainwestowania terenu przez jego właściciela. Tym bardziej wpływa to na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

Prawo własności.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych.

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 160 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 m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne.

Potrzeby interesu publicznego.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych. Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez wprowadzenie takich ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które chronić będą sąsiednie działki przed jakimkolwiek negatywnym wpływem zlokalizowania przedsięwzięcia w obszarze objętym miejscowym planem.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Przestrzennej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i w Kokoszczyńce) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;
- 2) ogłoszenia o wyłożeniach do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu oraz ogłoszenie o przedłużeniu wyłożenia do publicznego wglądu (ogłoszenia w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Przestrzennej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i w Kokoszczyńce) i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) możliwość wzięcia udziału w dyskusjach publicznych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu i prognozie oddziaływania na środowisko.

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. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – 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 drogi publicznej. Interesem prywatnym było zagospodarowanie terenu 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 26 lipca 2021r. do 16 sierpnia 2021r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 31 sierpnia 2021r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

Dnia 14 września 2021r., a więc po ustawowym terminie możliwości składania uwag do projektu planu, wpłynęła 1 uwaga. Uwagę złożył właściciel działek objętych przedmiotowym postępowaniem. Uwaga dotyczyła możliwości rozszerzenia zakresu usług dopuszczonych do realizacji o usługi sportu – realizacja boisk, obiektów i urządzeń sportowych. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne postanowił uwzględnić złożoną uwagę.

W związku z uwzględnieniem uwagi, projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, od dnia 27 października 2021r. do dnia 17 listopada 2021r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 listopada 2021r. Uwagi do projektu miejscowego planu i do prognozy mogły być składane w terminie do dnia 1 grudnia 2021r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

Następnie przedłużono wyłożenie do publicznego wglądu do dnia 1 grudnia 2021r., a dyskusja publiczna odbyła się 29 listopada 2021r. Przedłużono także termin składania uwag do 15 grudnia 2021r.; uwagi nie wpłynęły.

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

Teren przeznaczony na cele zabudowy jest położony przy ulicy Lipowej (droga powiatowa nr 2422P Przybroda – Kokoszczyń – Góra) i posiada do niej bezpośredni dostęp. Ponadto leży w sąsiedztwie m. in. terenów związanych z działalnością gospodarczą. 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 terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy drodze publicznej, 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 nastąpi przez działania zarządcy

przyległej drogi. Miejscowy plan nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zlokalizowane na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w granicach administracyjnych wsi Kokoszczyń. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa przemysłowo-usługowa stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy.

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 2017r.). 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 2017r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

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

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 natomiast wpływy do budżetu gminy.

W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

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

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