

UCHWAŁA NR LIX/984/2022
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową, zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu składająca się z załącznika nr 1A w skali 1:2000 oraz załączników 1B, 1C i 1D w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub wiaty;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie co najmniej 60% długości zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;

- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartych szpalerach.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **2KDG** i **3KDG**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW** i **16KDW**.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) lokalizację zieleni izolacyjnej o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 1 m² na jednej działce budowlanej na terenach **MN** oraz do 3 m² na jednej działce budowlanej na terenie **MN/U**,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - b) blaszanych budynków gospodarczo – garażowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenie **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-26/108, AZP 51-26/109 oraz AZP 51-26/110, oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

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

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN i 4MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m²,
- d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40 m²,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - od 0,01 do 0,75 dla terenów **1MN, 2MN, 3MN**,
 - od 0,01 do 0,45 dla terenu **4MN**,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - 25% powierzchni działki dla terenów **1MN, 2MN, 3MN**,
 - 15% dla terenu **4MN**,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - 50% powierzchni działki dla terenów **1MN, 2MN, 3MN**,
 - 70% dla terenu **4MN**,
- h) wysokość budynków mieszkalnych:
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalnie 5,5 m,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
 - budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielania lokalu użytkowego,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- 700 m² dla terenów **1MN** i **3MN**,
- 900 m² dla terenu **2MN**,
- 3000 m² dla terenu **4MN**,

n) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów,

o) obsługę komunikacyjną terenu:

- **1MN** z drogi publicznej klasy głównej **1KDG** – ulicy Jodłowej oraz z drogi publicznej – ulicy Szamotulskiej, znajdującej się poza granicami planu,
- **2MN** z drogi wewnętrznej **15KDW** oraz z drogi wewnętrznej **2KDW** – ulicy Jodłowej,
- **3MN** z drogi wewnętrznej **2KDW** – ulicy Jodłowej,
- **4MN** z drogi wewnętrznej **16KDW**;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, biurowych, magazynowych, gospodarczo - garażowych,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych w układzie wolnostojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m²,
- d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 50 m²,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, biurowych i magazynowych:
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo - garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalnie 5,5 m,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - budynków usługowych, biurowych i magazynowych – dowolne,
 - budynków gospodarczo - garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

- 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- 2 miejsca na każde 300 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych,

m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 4000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

n) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ulicy Szamotulskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej **14KDW** - ulicy Cedrowej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,

b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno - usługowym oraz usługowym.

3) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m².

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG**, **2KDG** i **3KDG** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW** i **16KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

§ 9. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań - Ławica;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

- a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację stacji transformatorowych;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 7, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. e), § 4 pkt 3 lit. a), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

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


Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne


mgr Krystyna Semba


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIĘDZY UL. SZAMOTULSKĄ A UL. CEDROWĄ I KOKOSOWĄ

Załącznik nr 1A do Uchwały Nr LIX/984/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27.09.2022 r.
(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 2022 r.,
poz.....)


OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

- 


granica obszaru objętego planem
- 

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 

KDG

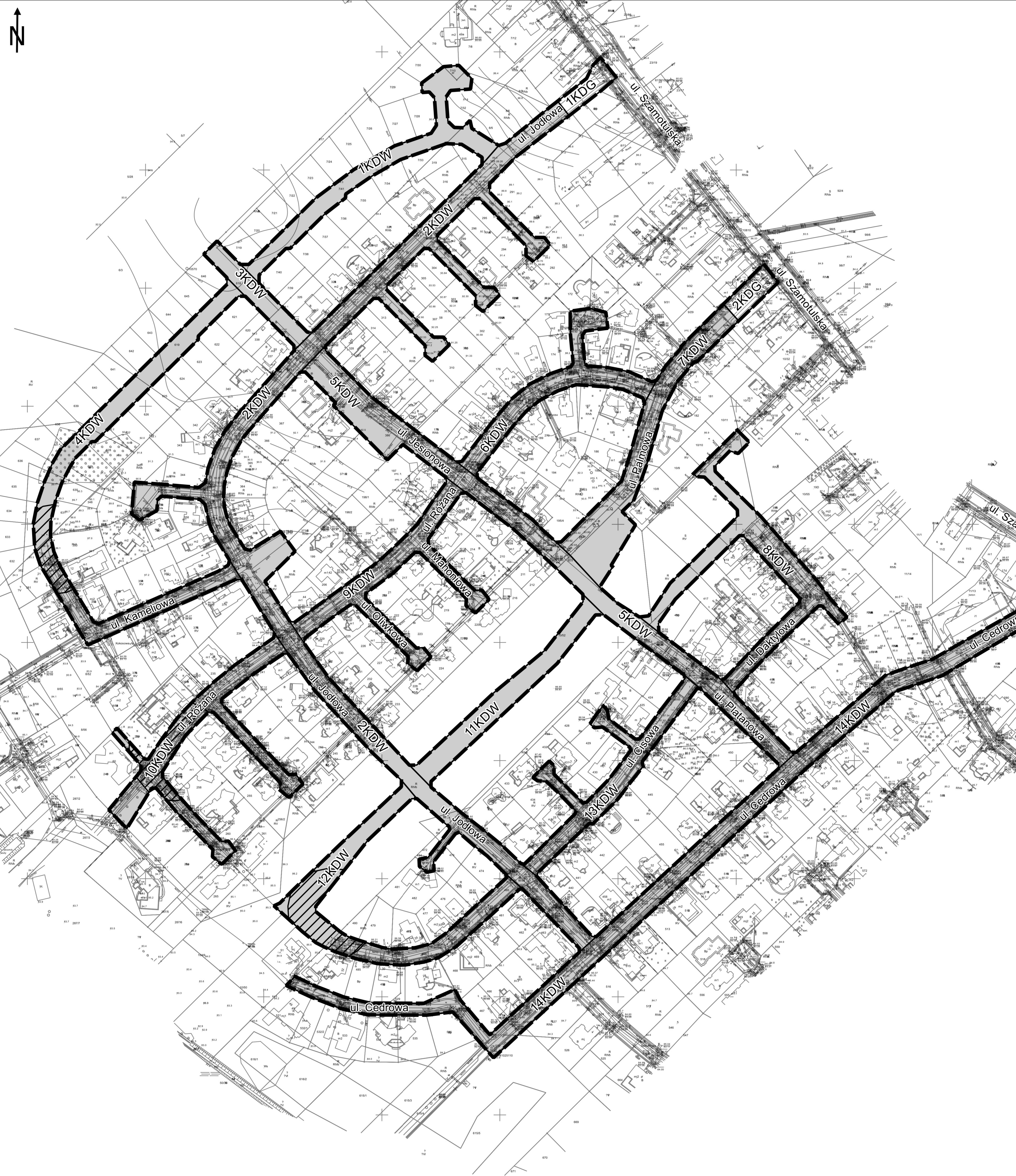
tereny dróg publicznych klasy głównej
- 

KDW

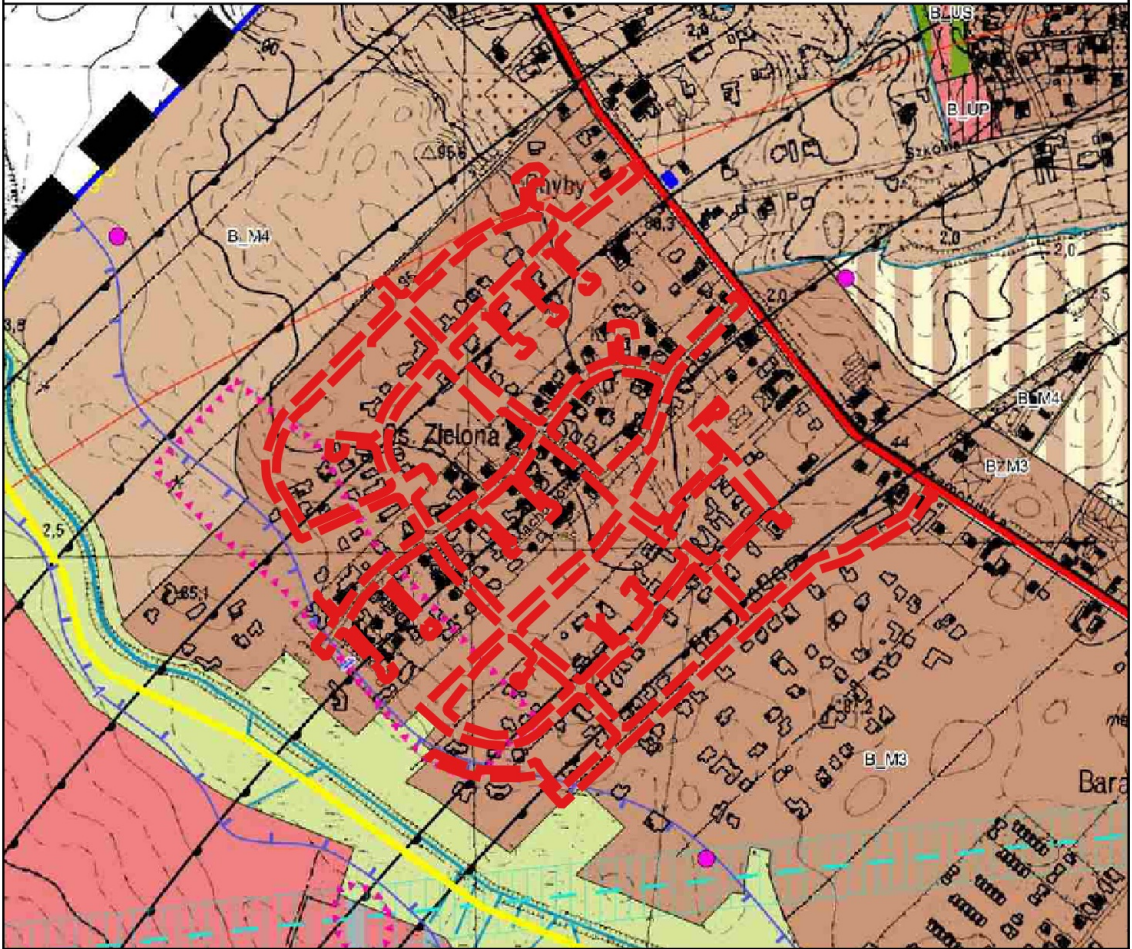
tereny dróg wewnętrznych
- 


archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (Numer Złoża 15707)




Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1:10 000



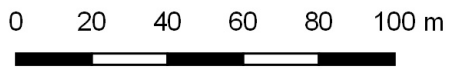
- 

M3

tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 

granica obszaru objętego planem

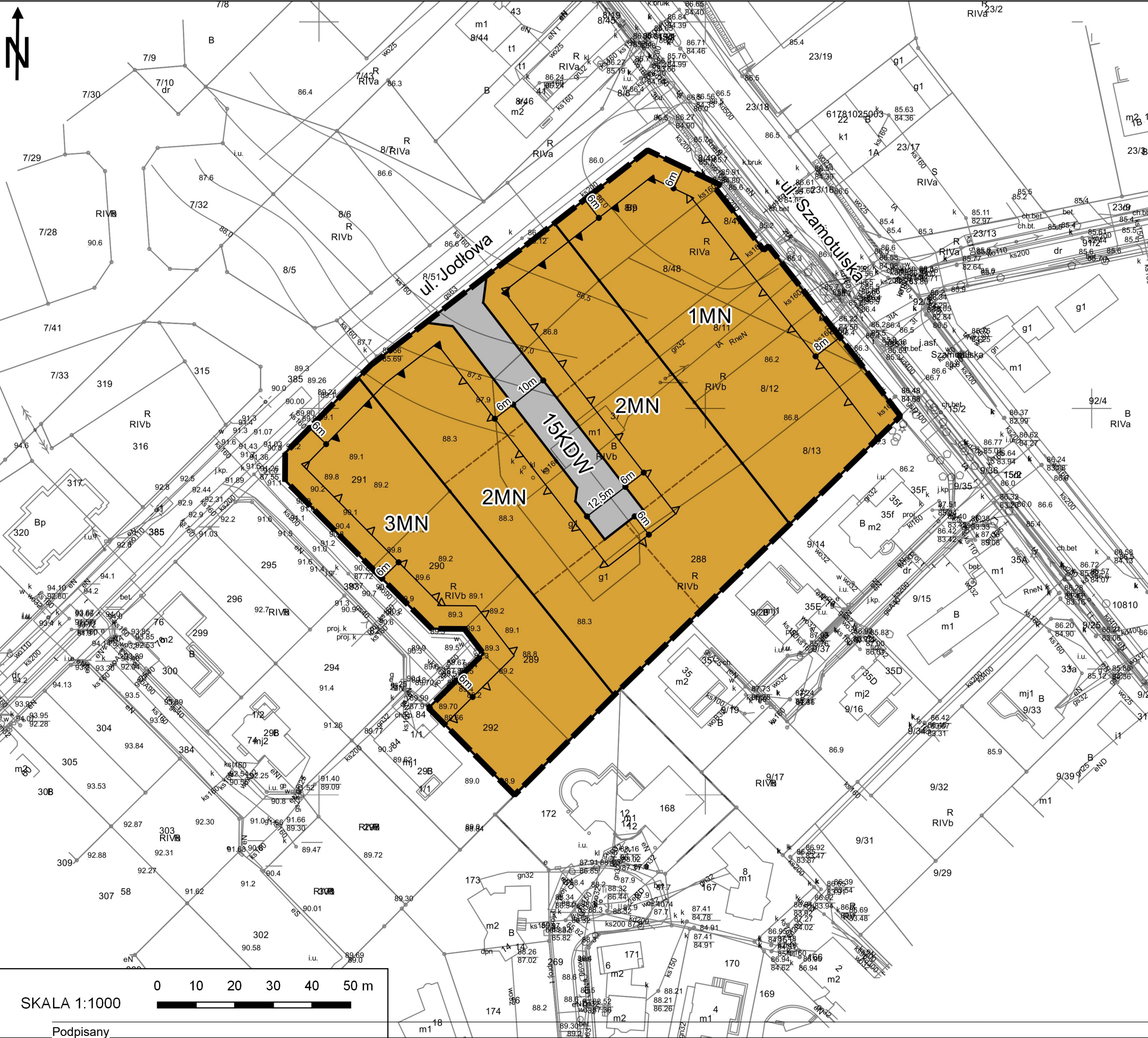
SKALA 1:2000



Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIĘDZY UL. SZAMOTULSKĄ A UL. CEDROWĄ I KOKOSOWĄ

Załącznik nr 1B do Uchwały Nr LIX/984/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27.09.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 2022 r., poz.....)



OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązująca linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

MNtereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDWteren drogi wewnętrznej

proponowane podziały działek

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (Numer Złoża 15707)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1:10 000

M3tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

granica obszaru objętego planem

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIĘDZY UL. SZAMOTULSKĄ A UL. CEDROWĄ I KOKOSOWĄ

Załącznik nr 1C do Uchwały Nr LIX/984/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27.09.2022 r.
(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 2022 r.,
poz.....)



OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ



granica obszaru objętego planem



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



nieprzekraczalna linia zabudowy



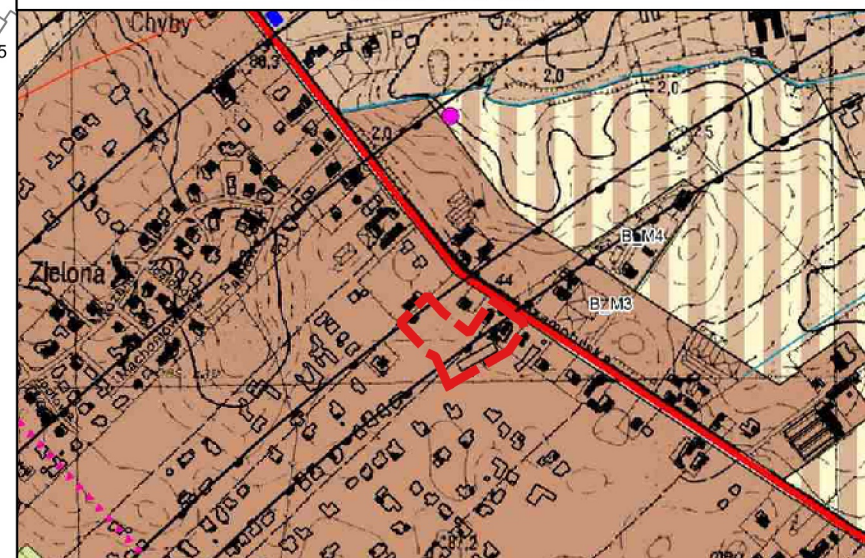
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami



strefa zieleni izolacyjnej

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (Numer Złoża 15707)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1:10 000

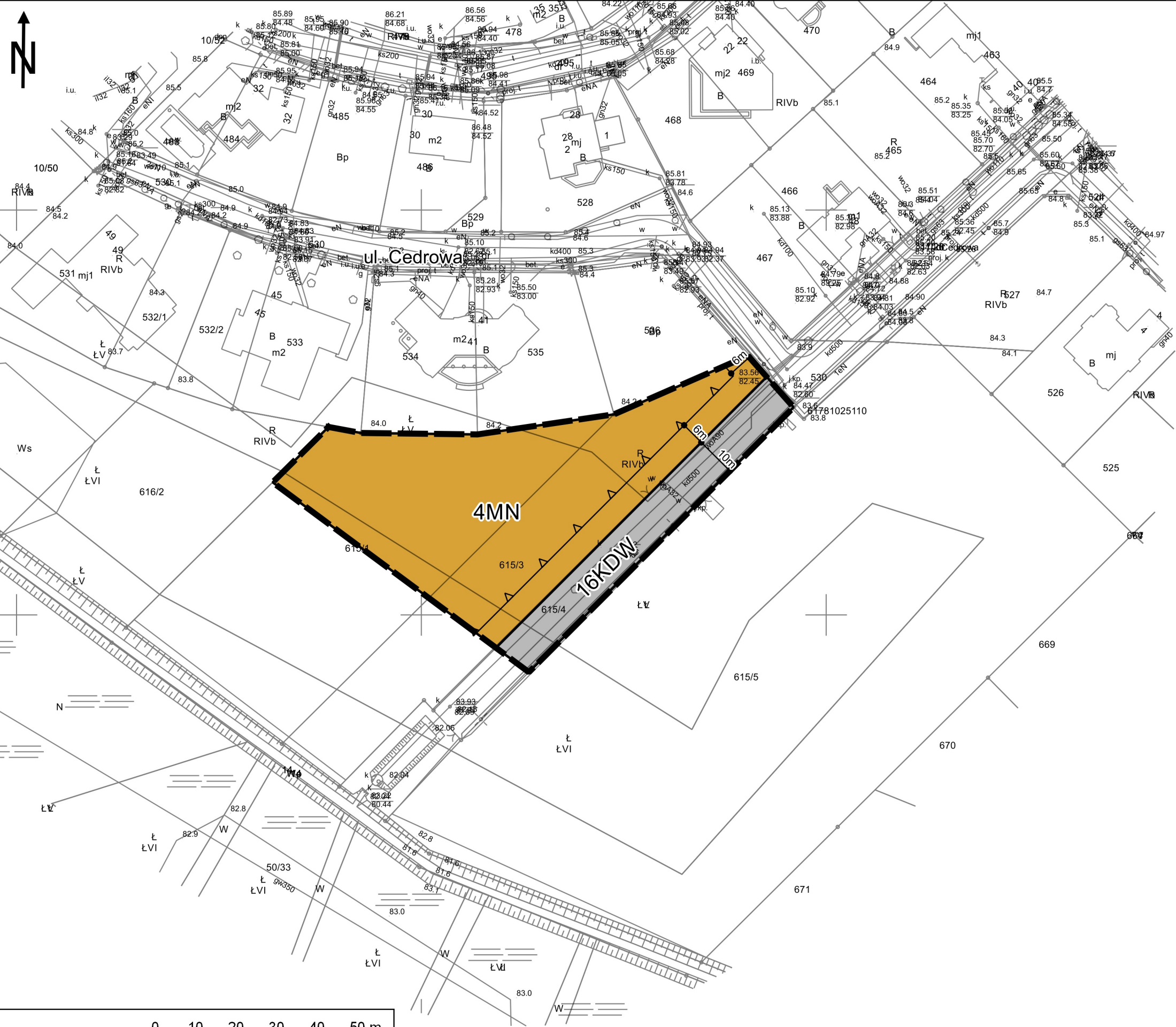


tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej



granica obszaru objętego planem

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CHYBACH: DLA TERENU PRZY UL. JODŁOWEJ I SZAMOTULSKIEJ, TERENU PRZY UL. CEDROWEJ I SZAMOTULSKIEJ ORAZ UKŁADU DROGOWEGO POMIĘDZY UL. SZAMOTULSKĄ A UL. CEDROWĄ I KOKOSOWĄ



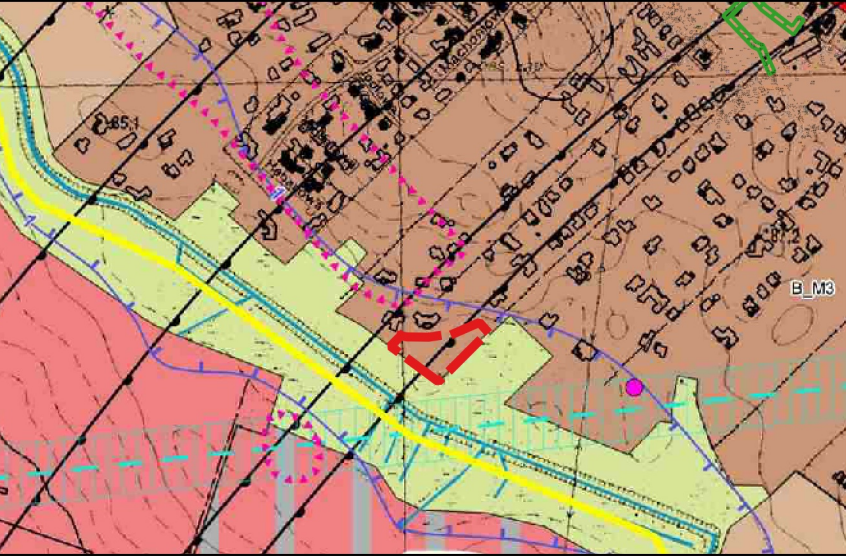
Załącznik nr 1D do Uchwały Nr LIX/984/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27.09.2022 r.
(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 2022 r.,
poz.....)

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW teren drogi wewnętrznej

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (Numer Złoża 15707)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1:10 000



- M3 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- granica obszaru objętego planem

**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 2022 r. poz. 503) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 lipca 2022 r. do 16 sierpnia 2022 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 06 września 2022 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/984/2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 27 września 2022 r.
Zalacznik7.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

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chybach: dla terenu przy ul. Jodłowej i Szamotulskiej, terenu przy ul. Cedrowej i Szamotulskiej oraz układu drogowego pomiędzy ul. Szamotulską a ul. Cedrową i Kokosową, na podstawie Uchwały Nr XXXIV/575/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 15 grudnia 2020 r.

Na przedmiotowych obszarach obowiązywały ustalenia Uchwały Nr XXXIX/195/93 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 19 października 1993 r. w sprawie: uchwalenia uproszczonego miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w Chybach gmina Tarnowo Podgórne, Uchwały Nr XXXVI/278/2000 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 czerwca 2000 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Baranowie i Chybach oraz Uchwały Nr XXVI/391/2016 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej „Zielone Osiedla” w Chybach – część „A” i „B”.

Obszary objęte planem zlokalizowane są w miejscowości Chyby i obejmują układ drogowy osiedla mieszkaniowego, jak również teren na skrzyżowaniu ulic: Jodłowej i Szamotulskiej, teren na skrzyżowaniu ulic: Szamotulskiej i Cedrowej oraz teren na końcu ulicy Cedrowej. Łączna powierzchnia obszarów wynosi ok. 12,4 ha. W granicach terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Jodłowej i Szamotulskiej występuje zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym. W granicach terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Szamotulskiej i Cedrowej występuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Natomiast teren zlokalizowany na końcu ulicy Cedrowej jest niezabudowany.

Do zmiany obowiązujących planów miejscowych przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości dotyczącymi zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, jak również z uwagi na konieczność zmiany przeznaczenia terenów dróg publicznych na tereny dróg wewnętrznych w celu umożliwienia projektowania dróg na terenie osiedla bez uwzględniania wymagań projektowych dla dróg publicznych.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszary objęte planem przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M3.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, terenu dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG i 3KDG oraz tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

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

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady ochrony stanowisk archeologicznych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach MN oraz MN/U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania podyktowane są wnioskiem właścicieli nieruchomości o sporządzenie planu miejscowego. Grunty prywatne przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Powyższe ustalenia wpłyną na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem. Działki drogowe, stanowiące własność Gminy Tarnowo Podgórne, przeznaczono pod tereny dróg wewnętrznych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano

w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 15 lutego 2021 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 18 lutego 2021 r. i 20 lutego 2021 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2022 r. do 16 sierpnia 2022 r. W dniu 01 sierpnia 2022 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej w terminie do dnia 06 września 2022 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.), 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów miejscowych opracowywane są z uwzględnieniem liczby wniosków złożonych dla poszczególnych obszarów.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

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

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.