

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia

w sprawie: zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, (Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.), zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu zatytułowany: „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym” składający się z:
 - a) części A opracowanej w skali 1 : 2 000,
 - b) części B opracowanej w skali 1 : 1 000,
 - c) części C opracowanej w skali 1 : 1 000;
 - 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;
 - 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dotyczące planu.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynki przeznaczone do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu, w tym garaże i budynki gospodarcze;
 - 2) dachu płaskim - rozumie się przez to dachy o maksymalnym spadku 12⁰;
 - 3) ogrodzeniu ażurowym - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 5) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
 - 6) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów i powierzchni utwardzonych;
 - 7) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW - 21MNW;
- 2) teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji lub teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem US-PEF;
- 3) tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR - 13KR;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami 1IE, 2IE.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu zabudowy, z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) dojeżdż, dojazdów, urządzeń budowlanych,
 - c) obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, elektrowni fotowoltaicznej;
- 2) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 3) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycji przekraczającej 2 m²;
- 5) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1 m²;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1 m do 1,8 m;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 9) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem: MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się tereny stanowisk archeologicznych ujętych w

ewidencji zabytków pod nr AZP 52-24/55, AZP 52-24/56, AZP 52-24/67, AZP 51-24/287, AZP 52-24/76, AZP 52-24/77, AZP 52-24/79, AZP 52-24/81 w granicach których określa się nakaz:

- 1) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustala się ochronę udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” oraz obszaru zewidencjonowanego złoża gazu ziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej, zgodnie z § 12 pkt 13, § 13 pkt 11;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

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

§ 9

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) strefy ograniczonej wysokości zabudowy w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych;
- 2) istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w tym gazociągu wysokiego ciśnienia DN 125;
- 3) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - a) dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - c) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) dla terenu 3MNW uwzględnienie zlikwidowanego odwiertu gazu ziemnego Jankowice - 4 wraz z jego strefą ochronną.

§ 10

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - c) 2 miejsca postojowe na każdych rozpoczętych 10 zatrudnionych;
- 2) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację miejsc postojowych na terenie inwestycji.

§ 11

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 infrastruktury technicznej;

- 2) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie stosowania pomp ciepła;
- 9) dopuszczenie likwidacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej;
- 10) 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.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW - 21MNW** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) na terenie 5MNW, dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego lub - na terenie 5MNW - budynku usługowego;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku pomocniczego;
- 5) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach 7MNW, 8MNW,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50%;
- 8) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,01;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą: 0,6 na terenach 7MNW, 8MNW, oraz 0,9 na pozostałych terenach;
- 10) wysokość budynków nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 11) geometrię dachów budynków: dach stromy o nachyleniu 25° - 45°, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, w przypadku dachu dwuspadowego, lokalizacja głównej kalenicy równolegle względem granicy frontowej działki;
- 12) geometrię dachów budynków pomocniczych: dachy płaskie lub strome o nachyleniu 20° - 45°;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż:
 - a) dla terenów 2MNW, 3MNW, 5MNW, 6MNW, 9MNW 800 m²;
 - b) dla terenów 7MNW, 8MNW 3000 m²;
 - c) dla pozostałych terenów 1500 m²
 przy czym zasady podziału działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów;
- 14) dla istniejących działek mniejszych niż wymienione w pkt 13 dopuszczenie zagospodarowania zgodnie z zapisami planu;
- 15) dostęp do przyległych dróg, w tym pozostających poza granicami planu.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-PEF** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji lub teren elektrowni słonecznej;
- 2) w przypadku realizacji elektrowni słonecznej nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m wzdłuż wschodniej granicy terenu US-PEF lub bezpośrednio po wschodniej stronie elektrowni słonecznej;
- 3) dopuszczenie:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych w tym związanych z jeździectwem, boisk sportowych, kortów tenisowych i urządzeń do gier,
 - b) stacji elektroenergetycznej SN/WN - Głównego Punktu Odbioru,
 - c) magazynów energii;
- 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5%;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 70%;
- 7) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,2;
- 9) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 10) wysokość konstrukcji paneli fotowoltaicznych nie większą niż 6 m;
- 11) dowolną geometrię dachów;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 5000 m² przy czym zasady podziału działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów;
- 13) dostęp do przyległych dróg, w tym pozostających poza granicami planu;
- 14) przystosowanie elementów zagospodarowania terenu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 15) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej nie większej niż 2 m;
- 16) dla boisk sportowych i kortów tenisowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 2 m.

§ 14

Na terenach komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ**, **2KDZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR** - **13KR** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16

Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami **1IE**, **2IE** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80%;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%.

§ 17

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 ustala się ograniczenia wynikające z położenia w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1", strefy ograniczonej wysokości zabudowy w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych oraz obszaru zewidencjonowanego złoża gazu ziemnego.

§ 18

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 19

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%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 21

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami),
- ustawa z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami),
- rozporządzenie 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. 587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr LI/880/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie: przystąpienia do opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym oraz Uchwały Nr LIII/905/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr LI/880/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie: przystąpienia do opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym.

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 105 ha, którego większość stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: M2, M3, M4 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz symbolem US - tereny usług sportu i rekreacji.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Ceradzu Kościelnym, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia r.

W projekcie planu - zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy - uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 14 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie

obowiązujących;

- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Interes publiczny został uwzględniony przez umożliwienie realizacji przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne zostały również wyważone poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewniając możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.