

- projekt -

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Tarnowo Podgórne**

**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wysogotowie przy ulicy  
Batorowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Wysogotowie przy ulicy Batorowskiej” po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.).
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Wysogotowie przy ulicy Batorowskiej”;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych o kącie nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat, mierzone po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub słupów, od strony dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub słupów, na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 6) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> lub rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>;

- 7) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższego położonego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia lub wiaty.

**§3.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MNW-U**;
  - 3) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
  - 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**;
  - 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**;
  - 6) tereny komunikacji pieszko-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP**;
  - 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN**;
  - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

**§4.**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
  - 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
    - a) okapy i gzymsy dachu głównego, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
    - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
    - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
  - 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.
2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:
  - 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
  - 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
  - 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;
  - 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
    - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
    - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
    - c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję;
  - 5) zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.
3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
  - 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych drewna i ceramiki;

- 2) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku;
- 3) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.
4. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
  - 2) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
  - 3) garaży i budynków gospodarczych z przegrodami zewnętrznymi wykonanymi z blachy;
  - 4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji budynków gospodarczych i wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.
5. Dopuszcza się:
  - 1) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
  - 2) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich w ramach jednego terenu oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

## §5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
  - 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
  - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
  - 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
    - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) **U** – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeśli lokalizowana funkcja budynków będzie tego wymagała,
    - d) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przedsięwzięć związanych z gospodarką wodną oraz za wyjątkiem realizacji inwestycji dopuszczonych w planie miejscowym;
  - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 3) stacji paliw;
  - 4) punktów dystrybucji paliw, za wyjątkiem stacji ładowania samochodów elektrycznych, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;
  - 5) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
  - 6) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;
  - 7) usług demontażu pojazdów i maszyn;
  - 8) usług zamieszkania zbiorowego;
  - 9) stanowisk postojowych na powierzchni terenu wykazywanej jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej w granicy stanowisk archeologicznych: AZP 52-26/63, AZP 52-26/64, oznaczonych na rysunku;

- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych w granicy oznaczonych na rysunku stanowisk archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§7.**

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
  - 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup> na terenach: MNW, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 700 m<sup>2</sup> na terenie 7MNW,
    - c) 1500 m<sup>2</sup> na terenach MNW-U, U;
  - 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielienia działek służących urządzeniom i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§8.** 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji maksymalnej strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 relacji Złotniki – Konarzewo (rok budowy 1996) o maksymalnym ciśnieniu roboczym 2,5 MPa, której zmniejszona szerokość wynosi 32,5 m, czyli 16,25 m na każdą stronę od osi gazociągu, w których obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w szczególności z § 10. ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu;
- 3) możliwość skrzyżowania gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, gdzie wszelkie prace w strefie kontrolowanej będą wykonywane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi sieci gazowych oraz dróg;
- 4) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych, w szczególności w strefie występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t., oznaczonej symbolem na rysunku;
- 5) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica – powierzchni poziomej wewnętrznej, gdzie:
  - a) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 136,0 m n.p.m. – ograniczenie dotyczy obiektów naturalnych i sztucznych,
  - b) przy obliczaniu wysokości obiektów, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
  - c) zabrania się sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą,

- d) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 6) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
  - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
  - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo,
  - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo.

#### §10.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu miejscowego;
  - 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym zlokalizowanych poza granicą planu miejscowego, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się poza granicą planu miejscowego;
  - 2) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe.

#### §11.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbioru;
  - 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
  - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 6 i pkt 7;
  - 6) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
  - 7) możliwość zmiany przebiegu rowów melioracyjnych na terenach MNW i KR oraz ich skanalizowanie, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie gospodarowania wodami oraz przy uwzględnieniu warunków środowiskowych i techniczno-budowlanych dotyczących odprowadzania wód do cieku na terenach WS-ZN;
  - 8) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
  - 11) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 12) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym urządzenia fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat oraz jako wyposażenie terenów komunikacji i terenów zieleni, z zachowaniem minimalnej odległości od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych – linii kablowych SN i nn – 0,7 m na każdą stronę od osi linii oraz z zachowaniem odległości minimum 5,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

**§13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§14.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW**, z zastrzeżeniem §6 i §9, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup>, zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 700 m<sup>2</sup> na terenie 7MNW ;
  - 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
    - c) garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
  - 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
    - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
    - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług albo 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
  - 9) obsługę komunikacyjną:
    - a) terenu 1MNW z przyległej drogi publicznej, położonej poza granicą planu miejscowego lub z terenu 1KR,
    - b) terenu 2MNW z przyległej drogi publicznej, położonej poza granicą planu miejscowego lub z terenów 1KR lub 2KR,

- c) terenu 3MNW z przyległej drogi publicznej, położonej poza granicą planu miejscowego lub z terenu 2KR,
- d) terenu 4MNW z terenu 3KR,
- e) terenu 5MNW z terenów 1KR lub 3KR,
- f) terenu 6MNW z terenów 1KR lub 4KR,
- g) 7MNW z terenu 5KR, poprzez połączenie tego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej z terenem 4KR,
- h) terenu 8MNW z terenów 5KR, 6KR lub 7KR, poprzez połączenie tych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej z terenem 4KR.

**§15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług lokalnych o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż jeden lokal mieszkalny;
  - 2) budynków usługowych wolnostojących, mieszczących wyłącznie usługi lokalne;
  - 3) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
  - 4) garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
  - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego z tych budynków,
    - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
  - 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
    - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
    - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych albo handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
  - 9) w przypadku, gdy obliczona według pkt 8, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 10) obsługę komunikacyjną z terenu z przyległej drogi publicznej – ul. Batorowskiej lub z terenu 4KR.

**§16.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych, w tym mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) garaży;
  - 3) wiat;
  - 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 5) stanowisk postojowych naziemnych, w garażach lub pod wiatami.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
  - 2) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
  - 3) wysokość wiat nie większą niż 5,5 m;
  - 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
  - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 9) dachy strome lub dachy płaskie;
  - 10) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu, przy czym gdy sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
    - a) jedno stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
    - b) dwa stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
    - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50;
  - 11) obsługę komunikacyjną:
    - a) terenu 1U z przyległej drogi publicznej – ul. Batorowskiej lub z terenu 3KR,
    - b) terenu 2U z przyległej drogi publicznej – ul. Batorowskiej lub z terenów 1KR lub 3KR,
    - c) terenu 3U z przyległej drogi publicznej – ul. Batorowskiej lub z terenów 1KR lub 4KR.

**§17.** Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, jako poszerzenie ul. Batorowskiej.

**§18.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**, z zastrzeżeniem §6 i §9, ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania pojazdów
- 3) zachowanie przepływu wód pomiędzy sąsiadującymi terenami WS-ZN, z możliwością lokalizacji przepustu w liniach rozgraniczających teren 1KR;
- 4) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg dla pieszych i dróg dla rowerów,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

**§19.** Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP**:



- 1) ustala się:
  - a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem,
  - c) zagospodarowanie – ciąg pieszo-rowerowy lub droga dla pieszych,
  - d) zachowanie przepływu wód pomiędzy sąsiadującymi terenami WS-ZN, z możliwością lokalizacji przepustu w liniach rozgraniczających teren 3KP;
- 2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

**§20.** W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni, w tym drzew i krzewów oraz pasów przewietrznych;
- 3) możliwość lokalizacji zieleni niskiej i wysokiej, gatunków odpowiednio dobranych do sąsiedztwa wód, dostosowanych do istniejących siedlisk roślinności oraz sprzyjających retencji wody;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, wiat i stanowisk postojowych.

**§21.** W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m,
  - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków;
  - b) stanowisk postojowych.

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

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

Uzasadnienie

Uchwały Nr .....

Rady Gminy Tarnowo Podgórne

z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wysogotowie przy ulicy Batorowskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Uchwałą nr LXIV/1080/2023 z dnia 24 stycznia 2023 r. Rady Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wysogotowie przy ulicy Batorowskiej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie zawiera:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 17,5 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne - obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Szczegółowe rozwiązania należy określić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów należy traktować jako zalecane, ich wartości mogą być korygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MNW-U**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**;
- 6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb

społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią kontynuację zabudowy istniejącej i uzupełnienie struktury przestrzennej miejscowości Wysogotowo.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki mieszkalne i usługowe. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków, ale występuje zespół stanowisk archeologicznych, stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej w zakresie stanowisk archeologicznych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne). Ustalenia planu miejscowego, poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy, generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, co należy wziąć pod uwagę przy planowaniu transportu zbiorowego, dróg rowerowych i ciągów pieszych. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację jednostki osadniczej miejscowości Wysogotowo i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym, wzbogaconym o układ wewnętrznych. Projekt planu miejscowego uwzględnia przebudowę ul. Batorowskiej.

Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Przez niniejszy plan miejscowy przebiegają częściowo istniejące drogi publiczne (poszerzenie pasa drogowego ul. Batorowskiej). Niezbędna infrastruktura techniczna jest już częściowo zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przeprowadził procedurę

wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz zorganizował dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały złożone uwagi, które zostały uwzględnione. W związku z powyższym projekt planu miejscowego został zmodyfikowany i ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła uwaga, która została uwzględniona i projekt został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki gminy związane mogą być przede wszystkim z modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

Uchwałą nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. przyjęto ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne przyjętego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Planowane przeznaczenie oraz rozwiązania planu miejscowego są zgodne z tym dokumentem. Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, zgodnych z obowiązującym studium.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne