

PROJEKT
Uchwała Nr / /
Rady Gminy
Tarnowo Podgórne
z dnia

w sprawie: **zmiany Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr LXIII/811/2014 z dnia 25 marca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr LXIII/811/2014 z dnia 25 marca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11, zmienioną uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXVII/1052/2018 z dnia 16 października 2018 r., po stwierdzeniu, 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 r.

§ 2.

Załączniki nr 1 i 3 do Uchwały Nr LXIII/811/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 marca 2014 r., stanowiące odpowiednio rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11, opracowany w skali 1:2000 oraz 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, nie ulegają zmianie.

1. Dodaje się załącznik nr 4 stanowiący dane przestrzenne.

§ 3.

W uchwale Nr LXIII/811/2014 z dnia 25 marca 2014r. w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11, zmienionej uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXVII/1052/2018 z dnia 16 października 2018 r., wprowadza się następujące zmiany:

1. w §2 ust 3 otrzymuje brzmienie:

„3) intensywność zabudowy- należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.”

2. w §3 ust 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się:

- a) lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. r,
- b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynków gospodarczo-garażowych,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,05,
- f) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,90,
- g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,60,
- h) stosowanie dachów stromych,
- i) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i nie większa niż 10,50 m,
- j) wysokość budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,50 m,
- k) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub drogi publiczne,
- l) powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego nie większą niż 65,0 m²,
- m) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych nie wyższych niż 3,5 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- n) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 6, pkt 1,
- o) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
- p) wysokość budowli rolniczych nie większa niż 10m,
- r) na działce nr ewid. 265, obręb Sady dopuszczenie lokalizacji silosów na zboże przed obowiązującą linią zabudowy;”

3. w §4 ust 4 pkt.1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się:

- a) lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
- b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub usługowego oraz budynków gospodarczo-garażowych,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- e) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,05,
- f) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 1,2,
- g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,8,
- h) stosowanie dachów stromych,
- i) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i nie większa niż 10,50 m,
- j) wysokość budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,50 m,
- k) powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 750,00 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub drogi publiczne,
- l) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub inwentarskich: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 150 m²,
- m) powierzchnie zabudowy budynku garażowo-gospodarczego nie większą niż 65,0 m²,
- n) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych nie wyższych niż 3,5 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- o) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 5, pkt 1 i 2,
- p) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- r) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń plany w zakresie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalizacji względem wyznaczonych linii zabudowy;”

4. w §5 ust 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się:

- a) lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
- b) lokalizację na działce budowlanej budynku usługowego gastronomii jako uzupełnienie funkcji podstawowej oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- c) lokalizację urządzeń sportowych związanych z jazdą na koniach,

- d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: 20%,
- e) **maksymalny udział powierzchni zabudowy**: 60%,
- f) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,05,
- g) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 1,8,
- h) **maksymalną nadziemną intensywność zabudowy** wynoszącą 1,20,
- i) dowolną geometrię dachów,
- j) wysokość budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,50 m,
- k) wysokość budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,50 m,
- l) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich oraz innych związanych z jeździectwem, w tym krytej ujeżdżalni: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 10,5m,
- m) powierzchnię nowo widzianej działki budowlanej nie mniejszą niż 800, 0 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub drogi,
- n) **dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych nie wyższych niż 3,5 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,**
- o) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 5, pkt. 1 i 2,
- p) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
- r) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalizacji względem wyznaczonych linii zabudowy;"

5. §6 ust 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się:

- a) **lokalizację budynków, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,**
- b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego **oraz budynków gospodarczo-garażowych,**
- c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: 50%,
- d) **maksymalny udział powierzchni zabudowy**: 30%,
- e) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,05,
- f) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,90,
- g) **maksymalną nadziemną intensywność zabudowy**, wynoszącą 0,60,
- h) stosowanie dachów stromych,
- i) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i nie większa niż 10,50 m,
- j) wysokość budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,50 m,

- k) wysokość budynków gospodarczych oraz inwentarskich: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 9,00 m,
- l) powierzchnię zabudowy jednego budynku garażowego nie większą niż 65,0 m²,
- m) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000,0 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub drogi publiczne,
- n) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych nie wyższych niż 3,5 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- o) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 6 pkt.1,
- p) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych;"

6. w §7 ust. 2 po pkt. 5 dodaje się pkt. 6 w brzmieniu:

„6) dopuszczenie lokalizacji na dz. ewid. nr 68/1 obręb Batorowo silosu na zboże o maksymalnej wysokości 10 m.”

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 5.

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

Uzasadnienie

Sporządzenie zmiany Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr LXIII/811/2014 z dnia 25 marca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11, zmienioną uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXVII/1052/2018 z dnia 16 października 2018 r., wywołane zostało Uchwałą Nr LXXV/1282/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 listopada 2023 r.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego była wyłącznie zmiana treści polegająca na doprecyzowaniu możliwości lokalizacji silosów na zboże w dwóch istniejących gospodarstwach rolnych, na działkach: nr ewid. 265 w Sadach oraz nr ewid. 68/1 w Batorowie. Ponadto zmianie uległo definicje oraz obligatoryjne elementy planu stosownie do wymogów nowej zmienionej w dniu 7 lipca 2023 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotychczasowy rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nr LXIII/811/2014 z dnia 25 marca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11 zachowuje moc, nie ulega zmianie.

Przyjęte w planie ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w grudniu 2023 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

Stosownie do art. 46 pkt 1, 48, 50 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Tarnowo Podgórne wystąpił o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Wyżej wymienione uzgodnienie odnośnie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy uzyskał w dniu 28 grudnia 2023 r. (PPIS) oraz 26 stycznia 2024 roku (RDOŚ).

(...)