



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 kwietnia 2023 r.

Poz. 3591

UCHWAŁA NR LXVI/1111/2023 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 28 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz 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, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 2) „budynek mieszkalno-usługowy” – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku przy spełnieniu warunków określonych w dalszej treści uchwały;
- 3) „budynek gospodarczo-garażowy” – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z częścią przeznaczoną na cele garażowania samochodu;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć procentowy udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków lokalizowanych na działce

budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń;

- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem określonym miejscowym planem, wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, stanowisk postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, zmianę sposobu użytkowania istniejących na działce budowlanej obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem, a także rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;
- 8) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U,
- c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;

2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny tożsamy z granicami pasów drogowych przyległych dróg;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i zachowania istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu budynków z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków inwentarskich, a w tym: ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachu, przy czym w przypadku rozbudowy oraz przebudowy budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości budynków i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów zgodnie z ustaleniami miejscowego planu.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

- a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U i 2MN/U – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) na terenach dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW – do kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) z zastrzeżeniem pkt. 9, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu,
 - 9) zakaz stosowania na działce budowlanej mas ziemnych w sposób powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi lub utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

a) dopuszczenie lokalizowania:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
- na jednej działce wyłącznie po jednym budynku: mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczo-garażowym,
- budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej, a budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej – bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,01,
- maksymalną – 0,9,

d) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 16° do 45°,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego – do 9,5 m,
- budynku gospodarczo-garażowego – do 6,5 m,

g) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- w budynku mieszkalnym – do 2,
- w budynku gospodarczo-garażowym – 1,

h) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej,

- i) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w budynkach mieszkalnych i budynkach gospodarczo-garażowych:
- 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MN/U:
- a) zakaz lokalizowania budynków;
 - b) zagospodarowanie terenu w łączności z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położonym poza obszarem objętym granicami miejscowego planu;
 - c) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej,
 - d) pozostałych ustaleń nie podejmuje się;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 2MN/U:
- a) dopuszczenie lokalizowania w zabudowie wolnostojącej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego, lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,01,
 - maksymalną – 0,6,
 - d) minimalny teren biologicznie czynny: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 16° do 45°,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego – do 9,0 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego – do 6,5 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym – do 2,
 - w budynku gospodarczo-garażowym – 1,
 - h) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej, z którą utworzą działkę o powierzchni nie mniejszej niż określona wyżej,
 - i) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i gospodarczo-garażowych:
 - 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
 - b) zakończenie drogi wewnętrznej 1KDW placem nawrotu – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
 - c) włączenie drogi wewnętrznej 1KDW w drogę wewnętrzną 2KDW, a drogi wewnętrznej 2KDW w jej kontynuację poza obszarem objętym miejscowym planem,
 - d) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa określa się:

- 1) obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707;
- 2) w związku z położeniem obszaru w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m.;
- 2) nakaz zgłaszania wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwych służb wojskowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) w wysokości 30%.

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

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

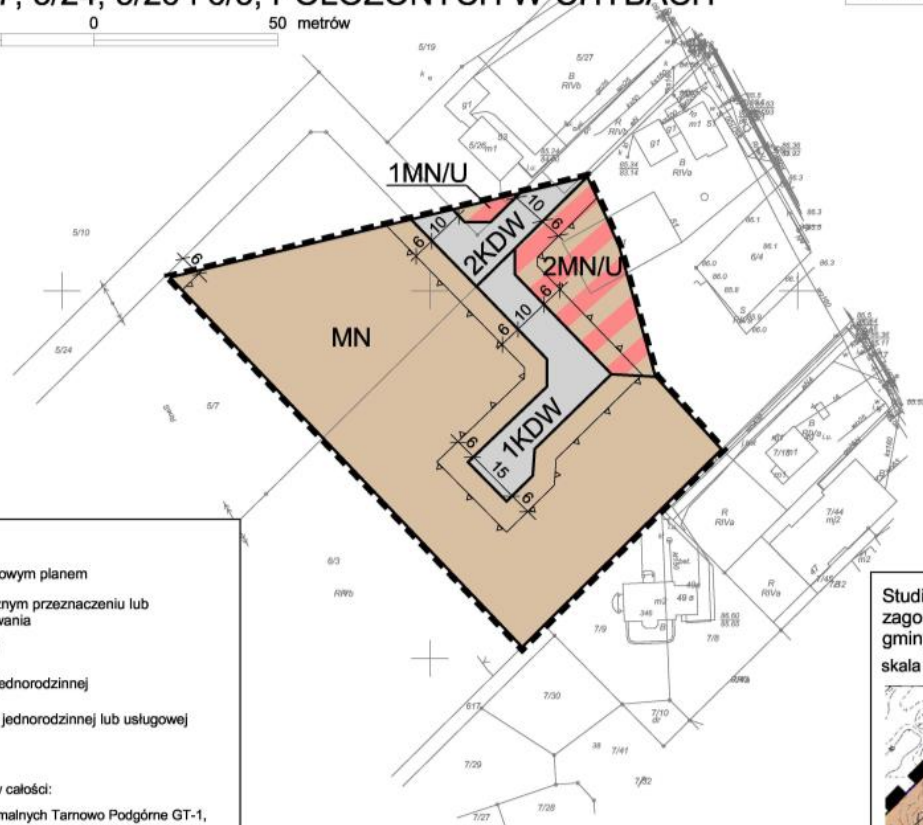
Przewodnicząca
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
(-) Krystyna Semba

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NUMERACH: 5/7, 5/24, 5/26 I 6/3, POŁOŻONYCH W CHYBACH

skala 1 : 1000



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXVI/1111/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 marca 2023 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia



Oznaczenia

- granice obszaru objętego miejscowym planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych

Teren objęty miejscowym planem jest położony w całości:

- w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707,
- w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych - radaru meteorologicznego oraz radarów dozoru, należących do inwestycji celu publicznego i ich stref ochronnych oraz w pobliżu lotniska Poznań-Ławica, w którym obowiązuje m. in. zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne
skala 1 : 10 000

teren objęty miejscowym planem
 B_M4 teren zabudowy mieszkalno-usługowej

Załącznik Nr 2

**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 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 2 stycznia 2023 r. do dnia 30 stycznia 2023 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 17 lutego 2023 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.

Załącznik Nr 3

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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) 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 LXVI/1111/2023
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 28 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

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