

Projekt

z dnia 16 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VII/.../2024
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 24 września 2024 r.

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 2024 r. poz. 609) 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 2024 r. poz. 1130), 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) *powierzchnię 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) *powierzchnię 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 widzialnej 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.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego
do publicznego wglądu**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) projekt 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, został udostępniony w celu konsultacji społecznych w dniach od 05 sierpnia 2024 r. do 02 września 2024 r.

Uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 02 września 2024 r. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

UZASADNIENIE

Sporządzenie zmiany Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr LXIII/811/2014 z dnia 25 marca 2014 r. 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).

Zgodnie z art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt 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. został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 05 sierpnia 2024 r. do 02 września 2024 r.; spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyło się w dniu 12 sierpnia 2024 r.; dyżur projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbył się 26 sierpnia 2024 r., w wyznaczonym terminie tj. do dnia 02 września 2024 r. nie wniesiono uwag.

W procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

- a) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne, na stronie internetowej urzędu, w dniu 15 grudnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w

terminie do dnia 8 stycznia 2024 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne, na stronie internetowej urzędu, o prowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego w dniach od dnia 05 sierpnia 2024 r. do 02 września 2024 r., spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyło się w dniu 12 sierpnia 2024 r.; dyżur projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbył się 26 sierpnia 2024 r., w wyznaczonym terminie tj. do dnia 02 września 2024 r. nie wniesiono uwag.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt 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., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11, czego wyraz dano w uzasadnieniu do ww. uchwały. Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utrzymuje w mocy ustalenia obowiązującego planu, wprowadzając jedynie nieznaczny modyfikację w zakresie parametrów dla pojedynczych działek z obszaru opracowania. Wprowadzone zmiany mają marginalny wpływ na zagospodarowania przestrzenne. Realizacja założeń przedmiotowej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała wpływu na budżet gminy.

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

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne (uchwała Nr LXXX/1362/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano 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 w wykazie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem jej opracowanie jest zgodne z wynikami analizy

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), przedstawiono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt miejscowego planu do uchwalenia.