

UCHWAŁA NR/2022
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia2022

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku: dla działki nr 26/1 przy ul. Nowej, dla dz. nr 56 przy ul. Parkowej oraz dla terenu przy ul. Szkolnej - część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku: dla działki nr 26/1 przy ul. Nowej, dla dz. nr 56 przy ul. Parkowej oraz dla terenu przy ul. Szkolnej - część I, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku: dla działki nr 21/6 przy ul. Nowej, dla dz. nr 56 przy ul. Parkowej oraz dla terenu przy ul. Szkolnej - część I,”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 – zbiór danych przestrzennych stworzonych dla zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Rumianku: dla działki nr 26/1 przy ul. Nowej, dla dz. nr 56 przy ul. Parkowej oraz dla terenu przy ul. Szkolnej - część I.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną zewnętrzną ścianą budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ścianą budynku;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U i 3MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
- 4) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym dla tych obiektów obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) zastosowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru o powierzchni łącznej nie większej niż 2 m²,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i litych murów,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) urządzeń budowlanych z zastrzeżeniem lit. d oraz pkt. 3 lit. b,
 - d) ogrodzeń ażurowych,
 - e) kondygnacji podziemnych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **1MN/U, 2MN/U i 3MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;
- 5) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² na działce budowlanej;
- 3) lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki oraz w odległości nie mniejszej niż 8 m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty - nie więcej niż 4 m;
- 9) dla głównych połaci dachowych budynków i wiat stosowanie dachów stromych dwu lub wielospadowych:

- a) od 35° do 45° na terenie **1MN**,
- b) od 20° do 45° na terenach: **2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
- 10) dla budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów dwu lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym;
- 11) kolor pokrycia dachowego: grafit, ceglasty lub ciemnobrązowy;
- 12) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) kolorystykę wystroju zewnętrznego budynków: kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach,
 - b) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - c) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów budynków na działce budowlanej;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U i 3MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) prawo do lokalizowania lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej max 60% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² na działce budowlanej;
- 5) lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki oraz w odległości nie mniejszej niż 8 m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,05;
- 10) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego - nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty - nie więcej niż 4 m;
- 11) dla głównych połaci dachowych budynków i wiat stosowanie dachów stromych dwu lub wielospadowych od 20° do 45°;

- 12) dla budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów dwu lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym lub budynku mieszkalno-usługowym;
- 13) kolor pokrycia dachowego: grafit, ceglasty lub ciemnobrązowy;
- 14) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) kolorystykę wystroju zewnętrznego budynków: kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach,
 - b) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - c) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów budynków na działce budowlanej;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 16) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/U** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) lokalizację budynków usługowych o funkcjach administracyjnych, socjalnych, budynków gospodarczo-garażowych oraz budynków związanych z gastronomią,
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat, pomostów i urządzeń rekreacyjnych;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 4% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,04;
- 7) wysokość:
 - a) budynku - nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) wiaty - nie więcej niż 4 m;
- 8) dowolną geometrię dachu;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni otwartej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie i wzbogacanie terenów zieleni;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% terenu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych i zieleni z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) pomostów i urządzeń rekreacyjnych.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDW**:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie terenu objętego planem w granicach:

- 1) obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);
- 2) obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”, ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża wód termalnych.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych w rejonie lotniska Poznań-Ławica oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
- 3) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 17 pkt 3;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt 5, § 4 pkt 3 lit. a i lit. b oraz pkt 4 lit. a, lit. c i lit. d zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

§ 21. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

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

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