

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Rumianku: dla części działek nr 31/19 i 31/20 przy ul. Nowej oraz dla działki nr 75/2 przy ul. Poznańskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne dla terenów położonych w miejscowości Rumianek w rejonie ulicy Nowej i ulicy Poznańskiej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunkach planu.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy w Rumianku: dla części działek nr 31/19 i 31/20 przy ul. Nowej oraz dla działki nr 75/2 przy ul. Poznańskiej – część A”;
 - 2) załącznik Nr 2 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy w Rumianku: dla części działek nr 31/19 i 31/20 przy ul. Nowej oraz dla działki nr 75/2 przy ul. Poznańskiej – część B”;
 - 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 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy, gospodarczo - garażowy lub garażowo - gospodarczy;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MNW**, **2MNW**;
- 2) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **1RNL**;
- 3) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**.

§ 4

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW** i **2MNW** (załącznik nr 1) podejmuje się następujące ustalenia.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, itp. – 1,5 m,
 - b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
 - 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w zakresie ochrony przed hałasem: nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami **1MNW** i **2MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń z wyłączeniem:
 - a) ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych lub żelbetowych elementów prefabrykowanych,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,6 m,
 - c) ogrodzeń o przezierności mniejszej niż 30% dla ogrodzeń drewnianych i mniejszej niż 70% dla pozostałych ogrodzeń;
 - d) dopuszcza się ogrodzenia wyższe niż 1,6 m w części bram i furtek o wysokości nie większej niż 1,8 m.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej;
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej;
 - c) nie więcej niż jednej wiaty w obrębie jednej działki budowlanej;
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.
 - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 0,40;
 - b) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy 0,10;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%;
 - e) maksymalna powierzchnia budynku garażowo-gospodarczego 80,0 m²;
 - 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu;
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu;
 - e) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych w przedziale $25^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - dla budynku garażowo-gospodarczego lub wiaty – dachy strome dwu- lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę, panele z blachy na rąbek, w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy;
 - g) pokrycie elewacji:
 - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych – odcieni bieli, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych;
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego lub wiaty jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego;
 - i) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego.
- 4) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej 1500 m²;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny, w tę liczbę wlicza się miejsca w garażu oraz dodatkowe minimum jedno miejsce na każde 100m² lokalu użytkowego zlokalizowanego w obrębie budynku mieszkalnego.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości po 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, ustala się zakaz:
- 1) zabudowy,
 - 2) sadzenia roślinności wysokiej lub o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - 3) lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) komunikację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KR** projektowanymi zjazdami;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem ich odprowadzania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w gaz docelowo do sieci gazowej;
 - 6) zaopatrzenia w ciepło:
 - a) nakaz zastosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się budowę mikro instalacji fotowoltaicznych o wysokości do 3,0 m od poziomu terenu, posadowionych na gruncie; dopuszcza się ich lokalizację na dachach budynków pod warunkiem, że wysokość budynku wraz z instalacją nie przekroczy 9,0 m od poziomu terenu dla budynków mieszkalnych i 5,0 m od poziomu terenu dla pozostałych budynków;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

§ 5

Dla terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KR** (załącznik nr 1) podejmuje się następujące ustalenia.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) lokalizację drogi dojazdowej wewnętrznej, chodników, ścieżek rowerowych lub ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) dopuszczenie budowy oświetlenia ulicznego;

- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej – ul. Nowej położonej poza granicami obszaru objętego planem;
 - 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem ich odprowadzania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

§ 6

Dla terenów łąk i pastwisk oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL** (załącznik nr 2) podejmuje się następujące ustalenia.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) nakaz zachowania obecnego, rolniczego, zagospodarowania terenu;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami i budowlami z wyłączeniem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem ograniczeń wynikających z pozostałych zapisów niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren oznaczony symbolem **1RNL** jest w całości położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy” – należy bezwzględnie stosować przepisy wynikające z takiego usytuowania.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zakaz sytuowania urządzeń reklamowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń z wyłączeniem:
 - a) ogrodzeń z przesłami lub panelami wykonanymi z betonowych lub żelbetowych elementów prefabrykowanych,
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1,5 m,
 - c) ogrodzeń o przezierności mniejszej niż 40% dla ogrodzeń drewnianych i 80% dla pozostałych ogrodzeń;
 - 3) nakaz pozostawienia wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonego pasa terenu o szerokości minimum 3 m.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz prowadzenia działalności niezwiązanej z produkcją rolną;
 - 2) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki sieci infrastruktury technicznej, w tym gazociągu średniego ciśnienia;
 - 3) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich modernizacji;
 - 4) nie przewiduje się miejsc postojowych.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się komunikację terenu z przyległej drogi krajowej nr 92, położonej poza granicami planu, istniejącym zjazdem indywidualnym.

§ 7

Na całym obszarze planu podejmuje się następujące ustalenia, z uwzględnieniem zapisów § 4, § 5 i § 6 uchwały.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) w zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
 - b) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg;
 - c) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
 - 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
 - 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
 - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom;
 - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie ochrony zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy, nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach obszaru objętego planem;
 - b) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.
3. Nie podejmuje się ustaleń odnośnie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Ustala się lokalizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie wyznaczenia 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 ustala się położenie terenów w granicach:
 - 1) obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1” ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża wód termalnych,
 - 2) obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).
6. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości równej lub większej niż 90 m n.p.t. ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ochrony Lotniczych Urządzeń Naziemnych – stacji radarowych;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości równej lub większej niż 132 m n.p.m. ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu pomiaru stanu atmosfery przez radar meteorologiczny.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
 - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub kontenerowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
 - 5) prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych.
9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 10

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