

PROJEKT - UCHWAŁA NR/...../2020

RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w Jankowicach przy ulicy Tarnowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 506, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ulicy Tarnowskiej, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zm.

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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 3) „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;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej liczonych jak określono w pkt. 3;

- 5) „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;
- 6) „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;
- 7) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy.

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

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**,
 - b) teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **U/ZP**,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS, 2WS i 3WS**,
 - d) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**,
 - f) teren drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej z zielenią urządzoną, oznaczony symbolem **KDX/ZP**,
 - g) tereny dróg wewnętrznych pieszych, oznaczone symbolami **1KX i 2KX**;
- 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 dróg, w tym – położonych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg, a dodatkowo dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS i 3WS** również w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 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 określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN, po ich zagospodarowaniu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – 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 za wyjątkiem lokalizowania turbin wiatrowych do wytwarzania energii odnawialnej; 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) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich i nie przekształci naturalnej rzeźby terenu.

§ 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 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na jednej działce budowlanej można sytuować wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1,
 - b) maksymalną – 0,9;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy – do 9,5 m;
- 7) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;
- 8) 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, oraz na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) nakaz zachowania dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS, 3WS** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,

- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu zabudowy usługowej i zieleni urządzonej **U/ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku usługowego z zakresu usług kultury, rekreacji, gastronomii lub handlu oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy – do 10,5 m;
- 7) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m²;
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych – 4 miejsca.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z użytkowaniem terenów wód, w tym umacnianiem i faszynowaniem skarp;
- 2) nakaz zachowania terenów jako otwartych z wyłączeniem odcinków pod drogami w formie przepustów;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych i urządzeń służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) geometrię drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem miejscowego planu, włączenie w odcinki stanowiące kontynuację drogi **KDL** – ulicę Tarnowską.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW i 3KDW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych i urządzeń służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz budowy w drodze **2KDW** przepustu na trasie terenów **2WS i 3WS**;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających dróg **1KDW i 2KDW** – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, a drogi **3KDW** – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 4) geometrię dróg – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu i przepisami odrębnymi;
- 5) zakończenie drogi **2KDW** placem nawrotu;

- 6) włączenie:
 - a) drogi wewnętrznej **1KDW** w drogę wewnętrzną **2KDW**,
 - b) dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** – w drogę publiczną klasy lokalnej **KDL** – ulicę Tarnowską;

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej z zielenią urządzoną **KDX/ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) nawierzchni drogowych z elementów drobnowymiarowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów do działek wydzielanych na terenie **5MN** oraz stanowisk postojowych, przy czym każde dwa stanowiska postojowe muszą być oddzielone nasadzeniami drzew lub krzewów,
- 2) nakaz budowy przepustu na trasie terenów **1WS** i **2WS**;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni terenu **KDX/ZP**,
- 4) włączenie w drogę wewnętrzną **1KDW**.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów dróg wewnętrznych pieszych **1KX** i **2KX** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych i urządzeń służących obsłudze ruchu pieszego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) geometrię dróg – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 4) włączenie:
 - a) drogi wewnętrznej pieszej **1KX** w drogę wewnętrzną **1KDW** i drogę wewnętrzną **3KDW**,
 - b) drogi wewnętrznej pieszej **2KX** w drogę wewnętrzną **2KDW** i w drogę wewnętrzną pieszo-jezdną z zielenią urządzoną **KDX/ZP**.

§ 16. 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:
 - a) udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707,
 - b) obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”;
- 2) w związku z położeniem obszaru objętego miejscowym planem w całości w granicach udokumentowanego złoża oraz obszaru i terenu górniczego, o których mowa w pkt. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

§ 18. 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;
- 3) uwzględnienie położenia części obszaru objętego miejscowym planem w pasie teletransmisji – pasie łączności radiowo-telewizyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granicę pasa teletransmisji, o którym mowa w pkt. 3, określono na rysunku miejscowego planu.

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

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

§ 21. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

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

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