

UCHWAŁA NR/2024
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia2024

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Górze: dla dz. nr 35/1 przy ul. Śliwkowej oraz dla terenów przy ul. Szamotulskiej i przy ul. Poznańskiej - etap 1

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 ze zm.) 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Górze: dla dz. nr 35/1 przy ul. Śliwkowej oraz dla terenów przy ul. Szamotulskiej i przy ul. Poznańskiej - etap 1, 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) załączniki nr 1A, 1B – rysunki planu, opracowane w skali 1: 1000 i zatytułowane „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Górze: dla dz. nr 35/1 przy ul. Śliwkowej oraz dla terenów przy ul. Szamotulskiej i przy ul. Poznańskiej - etap 1”;
- 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 Górze: dla dz. nr 35/1 przy ul. Śliwkowej oraz dla terenów przy ul. Szamotulskiej i przy ul. Poznańskiej - etap 1.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej w rozumieniu Polskich Norm, wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) **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;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami; **1MNW-U**, **2MNW-U**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 4) teren wód, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) sztyldów o maksymalnej powierzchni 2 m²,
 - e) ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. b;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. d,
 - b) ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - e) budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy;
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy

w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MNW-U**, **2MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) w granicach wskazanej na rysunku planu hydroizobaty, oznaczającej poziom zwierciadła wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m od poziomu powierzchni terenu:
 - a) uwzględnienie w posadowieniu obiektów budowlanych wymagań wynikających z przeprowadzonych badań geotechnicznych,
 - b) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;
- 7) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 ustala się dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
- 2) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji wraz z podziałami i kształtem stolarki otworowej,
- 3) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
- 4) zastosowanie podczas remontów materiałów historycznych np. cegła, drewno, dachówka ceramiczna, tradycyjne tynki.

§ 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - b) wiat,

- c) kondygnacji podziemnej z zastrzeżeniem §5 pkt. 4;
- 4) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 5) dachy:
 - a) budynków - płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) wiat - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 6) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 7) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 8) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 9) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury techniczne, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U** i **2MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży:
 - a) 400 m² na terenie **1MNW-U**,
 - b) 100 m² na terenie **2MNW-U**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 6) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 7) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

- 8) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 9) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury techniczne, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu wód, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się zachowanie ciągłości cieku wodnego.

§ 12. 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 obszaru objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707) oraz obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”, ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża wód termalnych.

§ 13. 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 na terenach innych niż rolnicze:
 - 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 60° - 90°,
 - c) minimalna szerokość działki budowlanej nie mniejsza niż 4,5 m.

§ 14. 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, w tym wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technicznym;
- 2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i 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;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **KR, W.**

§ 15. 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 jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 2 stanowiska postojowe w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
 - c) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług w budynkach usługowych i budynkach mieszkalno-usługowych;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 16. 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, 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 § 14 pkt. 3;
- 4) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt. 8, § 4 pkt. 2 lit. a, lit. d i lit. e oraz pkt. 3 lit. a i lit. b 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 2023 r., poz. 977 ze zm.).

§ 18. 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.

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

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