

PROJEKT 03.01.2022 R.

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
Z DNIA**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity. Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ul. Szkolnej w Chybach po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr XXXIII/553/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 8 grudnia 2020 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ul. Szkolnej w Chybach" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° ;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16°, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 3) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch połaciach (dwóch spadkach) w kształcie prostokątów stykających się w biegnącej równolegle do szerokości budynku kalenicy dachu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy

zewnątrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych,
- tarasów i powierzchni utwardzonych;

- 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem: **Up**,
 - b) usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US**;
- 2) teren komunikacji: teren drogi publicznej – klasy głównej, oznaczony symbolem: **KDG**.

§ 4. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu, jako otwartych;
- 4) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem Up:
 - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej lub usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia z §8 i §10.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **Up**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 30%,
 - e) wysokość: nie wyżej niż 10,0m,
 - f) geometria dachu: dach stromy,
 - g) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²,
 - i) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4 i 5,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 3;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych,
 - b) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, w tym boisk sportowych,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 70%,
 - e) wysokość: nie wyżej niż 5,0m,
 - f) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski,
 - g) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²,
 - i) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4 i 5,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 3;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację parkingów naziemnych,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDG**, ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także narażonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się położenie całego obszaru objętego planem, na terenie obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 22 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, których wysokość przekraczałaby 130 m n.p.m.;
- 4) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem do 124 m nad poziomem morza w związku z lokalizacją strefy ochronnej radaru Wysogotowo;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w otoczeniu radaru meteorologicznego Lotniczego Urządzenia Naziemnego nr RLUN MET/N/B/4085/0/2009 zlokalizowanego w miejscowości Poznań – Wysogotowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) drogi publiczne: KDG – klasy głównej,
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami,
- 4) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na działce zajmowanej budynek, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej - usług publicznych,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca na trybunach dla usług sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości do 35 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - k) zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - l) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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