

UCHWAŁA NR/...../2023
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek
o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach**

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, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach: 5/7, 5/24, 5/26 i 6/3, położonych w Chybach, 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;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 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 2022 r., poz. 503, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 3) „budynku mieszkalno-usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku przy spełnieniu warunków określonych w dalszej treści uchwały;
- 4) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z częścią przeznaczoną na cele garażowania samochodu;

- 5) „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, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) „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;
- 8) „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, powiązanymi 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;
- 9) „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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U** i **2MN/U**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;
- 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 tożsamy z granicami pasów drogowych przyległych dróg;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i zachowania istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu budynków z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków inwentarskich, a w tym: ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachu, przy czym w przypadku rozbudowy oraz przebudowy budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości budynków i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów zgodnie z ustaleniami miejscowego planu.

§ 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 w środowisku określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U** i **2MN/U** – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) na terenach dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW** – do kanalizacji deszczowej lub 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; 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) z zastrzeżeniem pkt. 9, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu,
- 9) zakaz stosowania na działce budowlanej mas ziemnych w sposób powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi lub utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

§ 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 ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**:
 - a) dopuszczenie lokalizowania:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
 - na jednej działce wyłącznie po jednym budynku: mieszkalnym jednorodziennym i gospodarczo-garażowym,
 - budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej, a budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej – bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,1,
 - maksymalną – 0,9,
 - d) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 9,5 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego – do 6,5 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - w budynku mieszkalnym – do 2,
 - w budynku gospodarczo-garażowym – 1,
 - h) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej,
 - i) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w budynkach mieszkalnych i budynkach gospodarczo-garażowych:
 - 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - j) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U**:
- a) zakaz lokalizowania budynków;
 - b) zagospodarowanie terenu w łączności z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położonym poza obszarem objętym granicami miejscowego planu;
 - c) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej,
 - d) pozostałych ustaleń nie podejmuje się;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **2MN/U**:
- a) dopuszczenie lokalizowania w zabudowie wolnostojącej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego, lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,1,
 - maksymalną – 0,6,
 - d) minimalny teren biologicznie czynny: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego – do 9,0 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego – do 6,5 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym – do 2,
 - w budynku gospodarczo-garażowym – 1,
 - h) 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,

- i) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i gospodarczo-garażowych:
 - 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- j) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,
 - b) zakończenie drogi wewnętrznej **1KDW** placem nawrotu,
 - c) włączenie drogi wewnętrznej **1KDW** w drogę wewnętrzną **2KDW**, a drogi wewnętrznej **2KDW** w jej kontynuację poza obszarem objętym miejscowym planem,
 - d) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

§ 10. 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 udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707;
- 2) w związku z położeniem obszaru w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

§ 12. 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.

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

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

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

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

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