

PROJEKT - UCHWAŁA NR/2020
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia 2020 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Osiedla Morskiego w Lusówku**

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, z późn. 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, z późn. zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

- § 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Osiedla Morskiego w Lusówku w obszarach od A do H, zwaną dalej zmianą miejscowego planu, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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., z późn. zm.
2. Granice obszarów objętych zmianą miejscowego planu określa część graficzna.

§ 2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7 i nr 8 – części graficzne dla poszczególnych obszarów miejscowego planu, oznaczonych literami od A do H, opracowane na mapach w skali 1:1000, zwane dalej rysunkiem zmiany miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 9 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 10 – 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.

§ 3. 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, z późn. zm.);
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której sytuować należy zewnętrzną krawędź frontowej ściany budynku mieszkalnego na przynajmniej 60% jej długości; dla pozostałych budynków i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej krawędzi budynku

w stanie wykończonym, w tym zadaszonego tarasu lub wiaty od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;

- 4) „budynku mieszkalno-usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o dowolnej powierzchni użytkowej;
- 5) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, w której eksploatacja instalacji nie powoduje uciążliwości akustycznych, odorowych, a także powstawania pyłów na działce budowlanej i na terenach przyległych;
- 6) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, posiadający nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi wiaty uznaje się za ścianę;
- 7) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznych krawędziach budynków w stanie wykończonym, wliczając zadaszone tarasy, oraz powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszenia;
- 8) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat liczonych, jak w pkt. 7;
- 9) „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;
- 10) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązanimi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu i stanowisk postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych zmianą miejscowego planu, a także zmianę użytkowania obiektów na użytkowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w zmianie miejscowego planu oraz rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia zmiany miejscowego planu stanowią inaczej;
- 11) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy.

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

- 1) następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U** i **6MN/U**,
 - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**;
- 2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek zmiany miejscowego planu.
3. Przeznaczenie terenu oznaczono symbolami składającymi się z liter i liczb porządkowych; jeżeli w treści uchwały stosuje się tylko oznaczenie literowe oznacza to, że treść ustalenia odnosi się do wszystkich terenów o takim symbolu literowym niezależnie od liczby porządkowej.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określono na rysunku zmiany miejscowego planu;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN/U** – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – 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; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarka 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 dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi i nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) z zastrzeżeniem pkt. 2, budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garaży i wiat oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków w zabudowie wolno stojącej lub dobudowanych do budynków istniejących na danej działce budowlanej,
 - c) z zastrzeżeniem pkt. 3, na jednej działce budowlanej alternatywnie:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, przy czym parametry budynku usługowego nie mogą uniemożliwiać zlokalizowania budynku mieszkalnego na danej działce, o ile taki nie istnieje na działce w dniu uchwalenia miejscowego planu;

- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków usługowych i wydzielania w budynkach lokali usługowych wyłącznie na cele nieuciążliwych usług, przy czym powyższe nie obejmuje dopuszczenia usług gastronomii;
- 3) na terenie **6MN/U** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie do dwóch budynków mieszkalnych dwulokalowych oraz do dwóch garaży, z dopuszczeniem wydzielania lokali usługowych na cele nieuciążliwych usług w parterach budynków oraz dwóch garaży;
- 4) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,8;
- 6) minimalny teren biologicznie czynny: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – do 9,5 m,
 - b) gospodarczo-garażowych – do 6,5 m,
 - c) garaży – do 4,5 m,
 - d) wiat – do 2,5 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych – do 2,
 - b) w budynkach usługowych, garażach i wiatach – 1;
- 9) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12° nad garażami i wiatami oraz częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 3,0 m, a także stosowanie innego kąta nachylenia dachu nad wystawkami umieszczanymi w dachu, o ile ich zadaszenie nie przekracza 25% powierzchni połaci dachowej, w której okna są umieszczone, oraz nad wejściami do budynków;
- 10) dopuszcza się urządzenie tarasów nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków;
- 11) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w garażach i wiatach – 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni lokalu usługowego;
- 12) z zastrzeżeniem pkt. 13, minimalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², przy czym powyższe nie dotyczy terenu **6MN/U**;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona wyżej, o ile działka została wydzielona przed dniem uchwalenia miejscowego planu;
- 14) obsługę komunikacyjną – z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym zmianą miejscowego planu.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zieleni urządzonej **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: placów zabaw, urządzeń siłowni zewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zachowania rowu otwartego na terenie **2ZP**;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym zmianą miejscowego planu.

§ 12. 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 wskazuje się:

- 1) tereny **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 1ZP i 2ZP** są położone w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707;
- 2) tereny **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 1ZP i 2ZP** są położone w granicach obszaru i terenu górniczego "Tarnowo Podgórne GT-1";
- 3) w związku z pkt. 1 i pkt. 2 przy lokalizowaniu przedsięwzięć, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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) w przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej 50 m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

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

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

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

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