

**UCHWAŁA NR XXIV/410/2020
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 26 maja 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu i terenów przyległych - część Ceradz Kościelny i Jankowice – dla terenów położonych w centrum Jankowic – część II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zmianami, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu i terenów przyległych - część Ceradz Kościelny i Jankowice – dla terenów położonych w centrum Jankowic – część II, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu i terenów przyległych - część Ceradz Kościelny i Jankowice – dla terenów położonych w centrum Jankowic - część II” opracowany w skali 1: 1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian budynków, na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolami wymienionymi w §4;
- 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 6) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 8) KWDp – tereny dróg wewnętrznych - parkingi;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Ustala się obowiązek realizacji rodzaju pokrycia dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego historycznie stosowanego takiego jak dachówka, blacha, łupek lub papa.

3. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych z płyt betonowych z wyłączeniem podmurówek.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) objętych planem należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) objętych planem należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) objętych planem należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej (U), w przypadku lokalizacji przedszkola, należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

2. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach odrębnych.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami obowiązującymi na terenie gminy Tarnowo Podgórne.

4. Masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Dla obiektu wpisanego indywidualnie do rejestru zabytków pod numerem 161/A decyzją z dnia 17.07.1968 r. ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich.

2. Zagospodarowanie terenu objętego planem, układ nowych obiektów mieszkalnych oraz ich kubaturę i wystrój elewacji należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru górniczego i zasobowego wyznaczonego dla ujęcia wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, należy uwzględnić zasady i ograniczenia związane z ich funkcjonowaniem wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów.

2. Minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

1) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN: 8,0 m;

2) dla terenu oznaczonego jako 4MN: 18,0 m;

3) dla terenów oznaczonych jako MW, MW/U: 25,0 m;

4) dla terenów oznaczonych jako 1U, 2U: 20,0 m;

5) dla terenu oznaczonego jako ZP: 20,0 m;

6) dla terenów oznaczonych jako 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 1KDWp, 2KDWp: 5,0 m;

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Wszelkie projektowane obiekty stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu lotniczego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z dróg powiatowych 1890P i 2392P poprzez lokalizację maksymalnie dwóch zjazdów na drogi wewnętrzne 1KDW i 6KDW, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §13 ust. 2.

2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych lub dojazdów i dojazdów zlokalizowanych w granicach planu.

3. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla lokali mieszkalnych – min. 1,8 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów i lokali usługowych, wydzielonych zgodnie z przepisami odrębnymi – min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni obiektu lub lokalu usługowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach dróg wewnętrznych (KDW) zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
- 4) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nowoprojektowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg lub na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej;
- 2) adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej.

7. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

10. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej.

11. W zakresie sieci gazowej ustala się:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej;
- 2) przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

12. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe lub płynne z zastrzeżeniem §13 ust. 11 pkt 2 i 3;
- 2) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, takie jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła, energię elektryczną.

13. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: na obszarze opracowania planu nie występują obszary tymczasowego zagospodarowania i użytkowania, w związku z tym nie ustala się sposobów i terminów ich zagospodarowania.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
 - 3) w jednym szeregu zabudowy dopuszcza się realizację maksymalnie 6 segmentów mieszkalnych;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 200,0 m²;
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,2,
 - b) maks. 1,5;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dla 30% połaci dachowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - 10) nachylenie połaci dla dachów dwuspadowych: 30° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,2,
 - b) maks. 0,6;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
- b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dla 30% połaci dachowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;

9) nachylenie połaci dla dachów dwuspadowych: 30° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m²;

2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) min. 0,2,
- b) maks. 1,6;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

- c) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
- d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dla 30% połaci dachowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;

7) nachylenie połaci dla dachów dwuspadowych: 30° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m²;

2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się przejazd bramny o wysokości min. 6,0 m i szerokości min. 8,0 m umożliwiający przejazd samochodów i przejście pieszych pod budynkiem, stanowiący połączenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 5KDW i 6KDW;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) min. 0,2,
- b) maks. 1,6;

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12,0 m, przy czym dla 20% powierzchni zabudowy budynku o funkcjach wynikających z przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej w postaci np. przejazdu bramnego lub wieży o wysokość nie większej niż 18,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dla 30% połaci dachowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 8) nachylenie połaci dla dachów dwuspadowych: 30° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o dachach płaskich: maks. 7,0 m,
 - b) dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych: maks. 13,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie;
 - 7) nachylenie połaci dachowych:
 - a) dla głównych połaci dachowych: 35° - 45°,
 - b) dla pozostałych połaci dachowych: do 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej - usług oświaty.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,6;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych;
 - 7) nachylenie połaci dachowych:

a) dla głównych połaci dachowych: 35° - 45°,

b) dla pozostałych połaci dachowych: do 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw, ciągi piesze;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 600,0 m²;

3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni izolacyjnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 150,0 m²;

3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KdWp**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych - parkingi.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 500,0 m²;

3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KdWp**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych - parkingi.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, wiaty, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m²;

3) powierzchnia zabudowy – maks. 7% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,01,

- b) maks. 0,07;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 7,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych;
- 8) nachylenie połaci dachowych: do 45°;

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych - lokalnych.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokości dróg publicznych - lokalnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przestrzeń dróg publicznych - lokalnych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przestrzeń dróg wewnętrznych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:500

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
CHRONIONEGO KRAJOBRAZU I TERENÓW PRZYLEGŁYCH -
CZĘŚĆ CERADZ KOŚCIELNY I JANKOWICE - DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W CENTRUM JANKOWIC - CZĘŚĆ II**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIV/410/2020
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE z dnia 26 maja 2020 r.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO POZ. z dnia r.**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE Skala 1:10000



OZNACZENIA:

- granicą obszaru objętego planem
- MU zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- M.1 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej i zabudowy zagrodowej
- drogi powiatowe
- obiekty zabytkowe

SKALA 1: 1000

10 5 0 10 20 30 40 50 m



OZNACZENIA:

I. USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDWp TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - PARKINGI
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- 8m LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

II. INFORMACJE:

- LOKALIZACJA OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA DOCELOWEGO UKŁADU DROGOWEGO POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OBSZAR OBJĘTY PLANEM STANOWI STREFĘ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

KERG 1006-39/2012
Województwo: wielkopolskie
Powiat: poznański
Jednostka ewid.: 302117_2 Tarnowo Podgórne
Obreń: 302117_2.0006 JANKOWICE
Sektora: 6.178.09.12.1.1, 12.1.2, 12.1.3, 12.1.4
Arkusz: 2
Działka: 408/40
Powierzchnia: 4.2081 ha

Układ współrzędnych: 2000/8
Układ wysokości: Kronstadt

Id: B59BEE6A-437F-4EE0-9D06-259EA04E88A3. Podpisany

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do
publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) projekt w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu i terenów przyległych - część Ceradz Kościelny i Jankowice – dla terenów położonych w centrum Jankowic – część II został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 października 2019 r. do 11 grudnia 2019 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 27 grudnia 2019 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Tarnowo Podgórne nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga co następuje:

1. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją dróg publicznych gminnych.
2. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie

Uchwałą XXXIII/285/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu i terenów przyległych - część Ceradz Kościelny i Jankowice – dla terenów położonych w centrum Jankowic. Następnie uchwałą Nr LX/606/2009 z dnia 8 grudnia 2009 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne zmieniła powyższą uchwałę dzieląc plan na etapy I i II.

Dla części przedmiotowego obszaru obowiązuje „miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chronionego Krajobrazu i terenów przyległych dla Gminy Tarnowo Podgórne - część Ceradz Kościelny i Jankowice.” uchwalony uchwałą XXII/131/2003 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 22, poz. 1827 z dnia 25 lutego 2004 r.)

Cele przystąpienia do opracowania to:

- aktualizacja obowiązującego planu z uwzględnieniem kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne,
- uporządkowanie istniejącej struktury urbanistycznej terenu,
- wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293). W trakcie w/w procedury Wójt Gminy Tarnowo Podgórne wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 283) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez:

- ustalenie stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
- uwzględnienie położenia w granicach obszaru górniczego i zasobowego wyznaczonego dla ujęcia wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- odpowiednie zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych,
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Biorąc pod uwagę w/w aspekty sporządzono niniejsze uzasadnienie, które zawiera wyjaśnienia i odniesienia do poszczególnych wymogów ustawowych.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 4,2 ha. Obszar ten w obowiązującej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne, przyjętym uchwałą nr LXXI/935/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 23 września 2014 r. przewidziany jest pod rozwój terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku studium symbolem MU.

Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna oraz towarzyszące usługi, co jest zgodne z obecnie obowiązującym w studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem to teren dawnej gorzelni i cegielni, które zlokalizowane są w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego w Jankowicach, obecnie teren nie jest zurbanizowany, znajduje się tutaj budynek spichlerza z pocz. XIX w., który jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego. Projektowana funkcja stanowi kontynuację funkcji sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej przy ulicach Poznańskiej, Wiśniowej i Parkowej.

Na terenie objętym planem nie występują drogi publiczne. W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonuje układ komunikacyjny, który stanowią drogi publiczne, są to drogi powiatowe nr 1890P relacji Jankowice – granica powiatu (w kierunku miejscowości Ceradz Dolny) i nr 2392P relacji Tarnowo Podgórne – Jankowice – Rozalin - Więckowice oraz droga gminna stanowiąca ulicę Parkową. Układ komunikacyjny uzupełniony został o połączenia realizowane projektowanymi drogami wewnętrznymi, w oparciu o które będzie realizowana obsługa planowanych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych objętych planem.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do zabudowy występującej w sąsiedztwie tak, aby jej forma stanowiła kontynuację i uzupełniała istniejącą strukturę przestrzenną wsi Jankowice. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie terenów oraz w pełni wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące ochrony terenów przed hałasem, ingerencji w środowisko gruntowo-wodne oraz zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wskazanie obiektu budowlanego ujętego w rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego (spichrz z końca XIX w.) oraz określenie zasad prowadzenia ewentualnych inwestycji dla tego budynku,

Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa oraz poprzez ustalenie, że wszelkie projektowane obiekty stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu lotniczego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym ochrony środowiska.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu.

Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Projekt uwzględnia również interesy gminy, poprzez uwzględnienie jej zamierzeń planistycznych.

W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu zmienia funkcje terenów z zabudowy związanej z produkcją rolniczą (IIJ14AG) na zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową z towarzyszącym układem dróg wewnętrznych. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla terenów objętych planem będą miały wpływ na: wpływ z opłaty adiacenckiej, wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych, wpływ z opłaty planistycznej.

Jednocześnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, co zapewni nowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne dla obiektów mieszkalnych oraz działalności gospodarczej. Ponadto może wystąpić podstawa do pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W planie nie wyznacza innych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

W ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. nie analizowano obowiązującego planu, ponieważ analizie poddano opracowania z lat 2014 – 2016. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale. Przystąpienie do opracowania planu jest uzasadnione przede wszystkim koniecznością uwzględnienia kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz uwzględnienie zamiarów inwestycyjnych właściciela terenu.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu i terenów przyległych - część Ceradz Kościelny i Jankowice – dla terenów położonych w centrum Jankowic – część II celem uchwalenia.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.