

**UCHWAŁA NR ...../2021**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
z dnia .....2021

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 45/2 i 45/5 w Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 45/2 i 45/5 w Górze, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, 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) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 45/2 i 45/5 w Górze”;
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 45/2 i 45/5 w Górze.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) **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;

- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni otwartej, oznaczony symbolem **WS/ZO**.

§ 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) zakazuje się lokalizacji:
  - a) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru o powierzchni łącznej nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
  - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) ogrodzeń ażurowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz 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.

§ 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, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 8) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) wiaty - nie więcej niż 4 m;
- 9) dla głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych oraz dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat stosowanie dachów stromych od 20° do 45°;
  - a) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - b) kolor pokrycia dachowego: grafit, ceglasty lub ciemnobrązowy;
- 10) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
  - a) kolorystykę wystroju zewnętrznego budynków: kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach,
  - b) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
  - c) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez przyległą drogę wewnętrzną.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 5) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,8;
- 9) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego - nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) wiaty - nie więcej niż 4 m;
- 10) dla głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych i wiat stosowanie dachów stromych od 20° do 45°;
- 11) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 12) kolor pokrycia dachowego: grafit, ceglasty lub ciemnobrązowy;
- 13) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
  - a) kolorystykę wystroju zewnętrznego budynków: kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach,
  - b) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
  - c) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni otwartej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/ZO** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych i zieleni z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych,
  - b) pomostów i urządzeń rekreacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

**§ 11.** 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 terenu objętego planem w granicach:

- 1) obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);
- 2) obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”, ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża wód termalnych.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

**§ 13.** 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;
- 2) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych we wskazanym na rysunku planu pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową;
- 3) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów 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;
- 4) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

**§ 14.** 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 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** 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 do sieci kanalizacji sanitarnej, 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 § 13 pkt 4;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt 5, § 4 pkt 2 lit. a i lit. b oraz pkt 3 lit. a, lit.

c i lit. d 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 2020 r., poz. 293 ze zm.).

**§ 17.** 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.

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

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