

UCHWAŁA NR/2021
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
 z dnia2021

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Agawy i ul. Imbirowej 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 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Agawy i ul. Imbirowej w Lusówku, 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Agawy i ul. Imbirowej w Lusówku”;
- 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Agawy i ul. Imbirowej w Lusówku.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 30% 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, zajętej 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN**;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) na terenie **1MN** lokalizację budynków gospodarczo-garażowych pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy oraz nieprzekraczalną linią zabudowy z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru o powierzchni łącznej nie większej niż 1 m²,
 - 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;
- 4) 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 na terenach **1MN** i **2MN** określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) w zabudowie szeregowej na terenie **1MN**,
 - b) w zabudowie wolno stojącej na terenie **2MN**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 3) lokalizację 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie **1MN**,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **2MN**;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej; na terenie **1MN**,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie **2MN**;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - c) od 0 do 1,5 na terenie **1MN**,
 - d) od 0 do 0,75 na terenie **2MN**;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie więcej niż 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty - nie więcej niż 4 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) stosowanie dachów stromych od 22° do 45° dla głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych i wiat;
 - b) stosowanie dowolnej geometrii dachu dla przekryć kafrów i ryzalitów, a także budynków gospodarczo-garażowych;
- 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:
 - a) 250 m² dla terenu **1MN**,
 - b) 800 m² dla terenu **2MN**;
 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 dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, położone poza granicami planu miejscowego.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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 obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

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

§ 12. 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) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
- 3) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

§ 13. 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 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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 § 12 pkt 3;
- 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.

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

§ 16. 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.

§ 17. Wykonanie 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.