

WÓJT GMINY ZEMBRZYCE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
WSI TARNAWA GÓRNA**

TEKST USTALEŃ ZMIANY PLANU

WYKONAWCA:

MC kwadrat - studio projektowe Magdalena Czechowska

ZESPÓŁ AUTORSKI:

- **mgr inż. arch. Magdalena Czechowska** – główny projektant
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz** – członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP MP-1561
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr Jakub Biegun** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- **mgr inż. Aleksandra Józefaciuk** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych

LISTOPAD 2021 r.

UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Zembrzyce

z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnawa Górna

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XIX/183/2021 z dnia 26 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnawa Górna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII-218/06 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 24 października 2006 roku, zmienioną Uchwałą Nr XX/193/2021 z dnia 12 marca 2021 r.

Rada Gminy Zembrzyce stwierdza, iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce i **uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnawa Górna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII-218/06 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 24 października 2006 roku. (Dz. U. Woj. Małop. z 2006 r., nr 909 poz. 5524) z późn. zm., zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Uchwala dotyczy terenów objętych zmianą na podstawie uchwały Nr XIX/183/2021 z dnia 26 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnawa Górna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII-218/06 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 24 października 2006 roku, zmienionej Uchwałą Nr XX/193/2021 z dnia 12 marca 2021 r., wraz z załącznikami graficznymi.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna zmiany planu, tj. rysunki w skali 1:2000, stanowiące załączniki Nr 1/TG.1, 1/TG.2, 1/TG.3, 1/TG.4;
 - 2) nie będące ustaleniami planu:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik Nr 2,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
 - 3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik Nr 4, składający się z:
 - a) pliku GML zgodnego ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych,
 - b) pliku GeoTIFF będącego częścią graficzną aktu planowania przestrzennego z nadaną georeferencją,
 - c) pliku XML z metadanymi opisującymi zbiór.

§ 2

1. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1 zmienia się:
 - 1) w § 2 ust. 1 po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:
„7a) obszary o predyspozycjach osuwiskowych wg map SOPO, w tym: osuwiska nieaktywne oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,”
 - 2) w § 2 ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:
8) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, obszary szczególnego zagrożenia powodzią – woda stuletnia (Q1%).”
 - 3) w § 2 ust. 1 po pkt 8 dodaje się pkt 8a i 8b w brzmieniu:
„8a) granice korytarza ekologicznego wg Jędrzejewskiego;

- 8b) *strefa przyrostu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;*”
- 4) w § 3 dodaje się ust. 20 w brzmieniu:
„20. Istniejącej zabudowie – rozumie się przez to zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu, w tym budynki ukończone oraz budynki w budowie.”
- 5) w § 4 ust. 7 pkt 2:
a) lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i letniskowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 50°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., z dopuszczeniem dachów płaskich, jako tarasów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu poziomego budynku,”
b) dodaje się lit. c w brzmieniu:
„c) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 50°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe oraz płaskie,”
- 6) w § 4 ust. 7 pkt 3:
a) lit a otrzymuje brzmienie:
*„a) dla nowej zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych - do 10,5 metra,
– dla budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i produkcyjnych -do 12 metrów,
– dla budynków gospodarczych, inwentarskich i letniskowych - do 8 metrów,
– dla garaży – do 6 metrów,
– dla obiektów małej architektury, w tym altan i wiat – do 3 metrów,
– dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 metrów,
dla innych budowli - 13 metrów,”*
b) lit b otrzymuje brzmienie:
„b) przy nadbudowie lub przebudowie obiektów istniejących należy zachować wysokości określone w lit.a z tolerancją do 20% tej wysokości.”;
- 7) w § 4 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:
*„9.Ustala się warunki dla budynków istniejących:
1) przy nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pozostałych zapisach uchwały,
2) jeżeli plan nie dopuszcza na danym terenie lokalizacji nowych budynków, możliwość rozbudowy budynków istniejących ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 25%, z zastrzeżeniem, iż jeśli ograniczenie to powstaje w terenach przeznaczonych pod zabudowę to zwiększenie powierzchni zabudowy nastąpić może jedynie w przypadku jeśli określona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy dla danego terenu nie ulegnie zwiększeniu o więcej niż 15%.”;*
- 8) w § 4 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:
„10. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub nadbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części do linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.”;

9) w § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

a) na terenach „MNR”:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy zagrodowej - 25% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach „ML” - 25% powierzchni działki budowlanej.”;

10) w § 5 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Dla terenów oznaczonych symbolami MNR, w granicach wskazanych na załącznikach graficznych nr 1/TG.1, 1/TG.2, 1/TG.3, 1/TG.4 ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

1) maksymalny wskaźnik dla zabudowy zagrodowej - 0,5 a dla pozostałej zabudowy - 0,9;

2) minimalny wskaźnik - 0,01.”

11) w § 9 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Tereny położone w granicach osuwisk nieaktywnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wskazuje się jako tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych. W ich obrębie obiekty budowlane winny być realizowane według wytycznych stosownej dokumentacji wskazanej w przepisach odrębnych. W zagospodarowaniu terenu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w ust. 2 pkt 1-3.”

12) po § 16 dodaje się §16a w brzmieniu:

„§ 16a. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami „MNR20a, MNR24a, MNR6a” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym możliwej do realizacji w oparciu o uzyskane decyzje administracyjne oraz zgłoszenia robót budowlanych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze, wiaty);

3) obiekty usługowe;

4) obiekty i urządzenia działalności usługowo-produkcyjnej;

5) nowe obiekty zabudowy zagrodowej w terenie MNR 20a, przy czym ich lokalizacji nie dopuszcza się w strefie przyrostu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;

6) obiekty i urządzenia małej architektury;

7) zieleń urządzona;

8) wody powierzchniowe (naturalne ciekły, stawy, zbiorniki i oczka wodne);

9) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

10) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

3. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejącej zabudowy lotniskowej, w tym możliwej do realizacji w oparciu o uzyskane decyzje administracyjne oraz zgłoszenia robót budowlanych.

4. W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) możliwość wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, przy czym dla istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym możliwej do realizacji w oparciu o uzyskane decyzje administracyjne oraz zgłoszenia robót budowlanych dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania

- jeśli roboty budowlane nie naruszają parametrów i wskaźników ustalonych w § 4 i 5 uchwały;*
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów na usługi, na działkach mających zapewnioną właściwą obsługę komunikacyjną, w tym miejsca parkingowe;*
 - 3) możliwość prowadzenia działalności usługowej lub usługowo-produkcyjnej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną jako odrębne obiekty lub w kubaturze będącej częścią zabudowy mieszkaniowej przy:
 - a) zapewnieniu dojazdu z drogi publicznej,*
 - b) ograniczeniu powierzchni zabudowy usługowej lub usługowo-produkcyjnej na działce do maksimum 50% powierzchni zabudowy na działce,*
 - c) zachowaniu parametrów i wskaźników jak dla odpowiedniego typu obiektów ustalonych w § 4 i 5 uchwały,*
 - d) zapewnieniu, w granicach działki, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zakresie ustalonym w § 14 uchwały.**
- 5. Obiekty i urządzenia należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych odpowiednio w § 4 i 5 uchwały.*
- 6. Z uwagi na położenie części terenu MNR 20a w granicach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (wg map SOPO) przy zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3. Nową zabudowę dopuszcza się z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.*
- 7. Tereny, o których mowa w ust 1 w części położone są w granicach korytarza ekologicznego wg Jędrzejewskiego.*
- 8. Tereny, o których mowa w ust 1 położone są w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego, dla którego obowiązują postanowienia Uchwały Nr LIII/808/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 24 września 2018 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego - część położona w województwie małopolskim [Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r. poz. 6745].*
- 13) w § 23:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami „W”- tereny urządzeń wodociągowych.
 - b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Dla terenu oznaczonego symbolem W, w granicach wskazanych na załączniku Nr TG.4 ustala się:

 - 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty wodociągowe;*
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inne niż wymienione w ust. 1;*
 - c) zieleń urządzona;*
 - d) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i postojowe);**
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 1%;*
 - 3) obszar w całości położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Małego, dla którego obowiązują postanowienia Uchwały Nr LIII/808/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 24 września 2018 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego - część położona w województwie małopolskim [Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r. poz. 6745];*
 - 4) obszar w całości położony jest w granicach korytarzy ekologicznych wg RDOŚ oraz wg Jędrzejewskiego;*
 - 5) w obszarze nieaktywnego osuwiska przy zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3..*

„

14) w § 22 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. W odniesieniu do istniejących obiektów budowlanych położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:

- a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, na warunkach jakie określono dla terenu przeznaczanego pod zabudowę w granicach którego budynek jest częściowo położony, lub terenu, który bezpośrednio przylega do drogi, z zastrzeżeniem zasad określonych w przepisach odrębnych,*
- b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych.”*

15) w § 26 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) poza obszarami objętymi szczególnymi ograniczeniami lub chronionymi, dla działek z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej dla rolników będących właścicielami gospodarstw rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, pod warunkami:

- a) powierzchnia zabudowy na działce nie przekroczy 300 m²,*
- b) zachowane zostaną zasady kształtowania zabudowy ustalone odpowiednio dla zabudowy zagrodowej oraz rodzajów obiektów w § 4 i 5 uchwały.*

16) rysunek planu zmienia się w granicach zmiany planu, zgodnie z załącznikami Nr 1/TG.1, 1/TG.2, 1/TG.3, 1/TG.4 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu pozostają bez zmian.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zembrzyce.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.