



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 października 2012 r.

Poz. 4250

UCHWAŁA NR XXXIV/414/2012 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 21 sierpnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusówku - dla działek nr 385/116, 385/117 oraz dla działki nr 391/16

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 647) Rada Gminy w Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusówku - dla działek nr 385/116, 385/117 oraz dla działki 391/16, zwany dalej „planem”.

2. Planem objęto dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 4,5 tys. m², stanowiące działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 385/116, 385/117 i 391/16, zlokalizowane na terenie powiatu poznańskiego w zachodniej części gminy Tarnowo Podgórne w miejscowości Lusówko, „Osiedle Morskie”.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu składający się z:

a) załącznika nr 1a, w skali 1:1000,

b) załącznika nr 1b, w skali 1:1000;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - załącznik nr 3.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tarnowo Podgórne, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru lub zespół działek o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem porządkowym i symbolem, ułatwiającym jego identyfikację;
- 4) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 5) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych po obrysie z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków określoną w metrach, liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego elementu jego bryły;
- 9) działce budowlanej – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, umieszczane na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem i numerem porządkowym.

Rozdział I

Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. Na obszarach objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem: 1MN ;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 2MN/U .

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarach objętych planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) reklam, z wyjątkiem terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na którym dopuszcza się umieszczanie reklamy o łącznej powierzchni nie przekraczającej 4 m^2 ;
- 4) reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych i usługowych;
- 5) ogrodzeń wyższych niż 1,50 m ;
- 6) ogrodzeń pełnych oraz żelbetowych od strony terenów komunikacyjnych.

2. Na obszarach objętych planem dopuszcza się lokalizację:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szyldów o powierzchni nie większej niż $2,0\text{ m}^2$ na każdej działce budowlanej, wyłącznie dotyczących prowadzonej działalności na terenie danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 3) obiektów małej architektury.

3. Na obszarach objętych planem ustala się nakaz:

- 1) wykończenia elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz remontom tak, aby spełniało następujące warunki:
 - a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczna – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne),
 - b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarach objętych planem ustala się nakaz:

- 1) selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi;
- 2) gromadzenia, segregacji oraz usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) stosowania paliw niskoemisyjnych do celów grzewczych.

2. Na obszarach objętych planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne.

§ 7. Na obszarach objętych planem, ustala się nakaz uzyskania określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział IV
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej

Nie ustala się.

Rozdział V
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Nie ustala się.

Rozdział VI
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

określone są w Dziale III uchwały.

Rozdział VII
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzioraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Nie ustala się.

Rozdział VIII
Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

Rozdział IX
Szczególne warunki zagospodarowania terenów
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Nie ustala się.

Rozdział X
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej

§ 8. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z ulic pozostających poza granicami planu:

- 1) teren oznaczony symbolem MN , z ul. Żeglarskiej;
- 2) teren oznaczony symbolem MN/U , z ul. Kapitańskiej, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla działalności usługowej z ul. Grabowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe realizowane jako powierzchnie półprzepuszczalne albo nieprzepuszczalne oraz dodatkowe 1 stanowisko realizowane jako powierzchnie nieprzepuszczalne w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym;
- 2) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych: 3 stanowiska postojowe realizowanej jako powierzchnie nieprzepuszczalne.

§ 10. 1. Na obszarach objętych planem ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) docelowo do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi, przy czym:
- z połąci dachowych dopuszcza się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na teren działki budowlanej,
 - z powierzchni utwardzonych i terenów komunikacyjnych dopuszcza się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do gruntu po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach i uzyskaniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - zakazuje się powierzchniowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych poza granice działki budowlanej;
- b) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na zasadzie przyłączy do budynków zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.;
- 6) w zakresie gromadzenia odpadów komunalnych:
- a) w indywidualnych dla każdej działki budowlanej pojemnikach na odpady stałe, a następnie wywóz tych odpadów za pomocą specjalistycznego transportu;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej:
- a) poprzez istniejące i projektowane kanały technologiczne na warunkach zarządcy tych kanałów.
3. Inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział XI

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN**, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się zakaz wydzielania dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz jej przebudowę lub rozbudowę na warunkach określonych w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) jednego garażu wbudowanego w budynek mieszkalny, dobudowanego lub wolnostojącego, maksymalnie dwustanowiskowego,
 - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego;
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

- a) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 ;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% przy czym:
- a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 250 m^2 ,
- b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać 60 m^2 ;
- 9) ustala się długość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10,0 m do 15,0 m ;
- 10) ustala się wysokość:
- a) budynków mieszkalnych do II kondygnacji naziemnych, rozumianych jako budynek parterowy z poddaszem przeznaczonym na stały pobyt ludzi,
- b) lub nie większą niż 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- c) garaży dobudowanych lub wolnostojących nie większą niż 5,5 m ,
- d) budynków gospodarczych nie większą niż 3,5 m ;
- 11) ustala się poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0,4 m nad projektowaną i urządzoną powierzchnią terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 12) z zastrzeżeniem pkt 13 , ustala się dachy strome o kącie nachylenia od 40° do 45° , przy czym dopuszcza się realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;
- 13) dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 45° dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 14) ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2 ;
- 15) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania, zgodnie z § 9 .

§ 12. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolem MN/U , zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej i jednego budynku usługowego przeznaczonego dla nieuciążliwej działalności usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej jednego garażu wbudowanego w budynek mieszkalny, dobudowanego lub wolnostojącego, maksymalnie dwustanowiskowego;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz jej przebudowę lub rozbudowę na warunkach określonych w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, obiektów małej architektury;
- 5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 ;
- 7) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% przy czym:
- a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 250 m^2 ,
- b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekraczać 100 m^2 ,
- c) powierzchnia zabudowy budynku garażowego nie może przekraczać 60 m^2 ;
- 8) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się długość elewacji frontowej:
- a) budynku mieszkalnego od 10,0 m do 20,0 m ,

b) budynku usługowego od 5,0 m do 10,0 m ;

10) ustala się wysokość:

a) budynku mieszkalnego i usługowego do II kondygnacji nadziemnych, rozumianych jako budynek parterowy z poddaszem przeznaczonym na stały pobyt ludzi,

b) rozumianych jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym lub nie większą niż 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,

c) garaży dobudowanych lub wolnostojących nie większą niż 5,5 m ;

11) ustala się poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego i usługowego nie wyższy niż 0,4 m nad projektowaną i urządzoną powierzchnią terenu przed wejściem głównym do budynku;

12) ustala się dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 45° , przy czym dopuszcza się realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

13) ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1700 m^2 ;

14) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania, zgodnie z § 9 .

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 13. Traci moc uchwała Nr LI/457/2001 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia

19 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusówku w części dotyczącej obszarów określonych planem (opubl. Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 80 Poz. 1482, 1483).

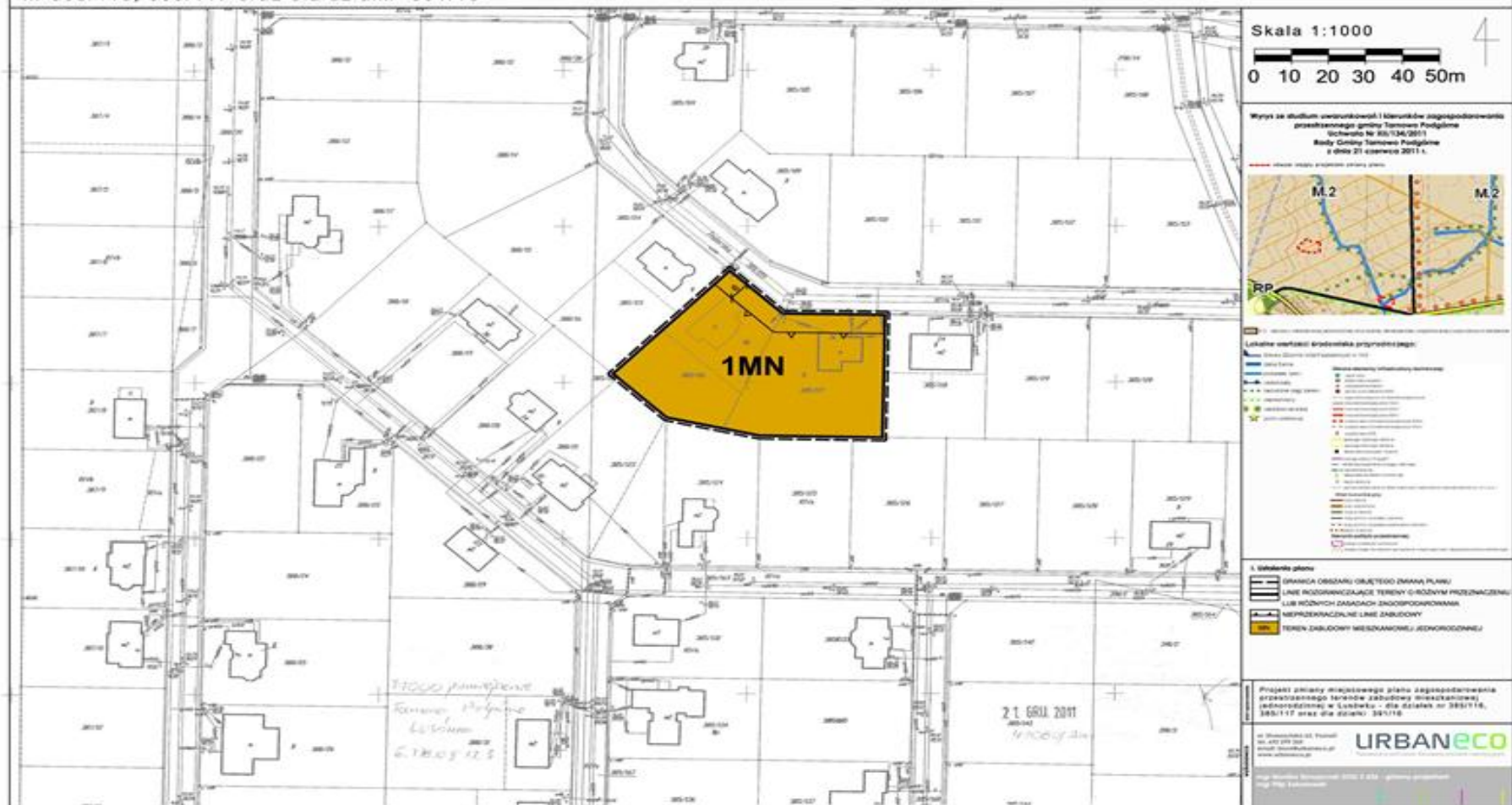
§ 14. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% .

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Tarnowo Podgórne
(-) mgr Grzegorz Leonhard

Załącznik nr 1a do uchwały nr XXXIV/414/2012 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 sierpnia 2012 rok
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusówku - dla działek
nr 385/116, 385/117 oraz dla działki 391/16





Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/414/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 21 sierpnia 2012 r.

Zgodnie z art. 17 ust. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 25.06.2012 r. do dnia 16.07.2012 r.

Uwagi można było składać do dnia 30.07.2012 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Tarnowo Podgórne nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/414/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 21 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusówku – dla działek nr 385/116, 385/117 oraz dla działki 391/16 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga,co następuje:

1. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją dróg publicznych.
2. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Rozbudowa istniejących sieci będzie realizowana przez właścicieli nieruchomości.
3. Nie przewiduje się innych kosztów związanych z realizacją przez Gminę zadań własnych.