



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 października 2012 r.

Poz. 4128

UCHWAŁA NR XXXIII/404/2012 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 17 lipca 2012 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Przeźmierowie „Osiedle Ptasie” - dla działki nr 1476

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647), w związku z 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 późniejszymi zmianami), Rada Gminy Tarnowo Podgórne, stwierdzając, że przedmiotowa uchwała nie naruszy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne, uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Przeźmierowie „Osiedle Ptasie” - dla działki nr 1476.

§ 2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) rysunek zmiany planu, w skali 1: 1000 -załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tarnowo Podgórne, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) funkcji uzupełniającej (dopuszczalnej) - należy przez to rozumieć funkcję działalności usługowej, określonej w ust. 10;
- 5) funkcji terenu - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia;

- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu, dla którego określono przeznaczenie podstawowe, a który wyznaczono na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku zmiany planu, która określa najmniejszą odległość od granic działki, w jakiej można sytuować budynek;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku zmiany planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% szerokości ściany frontowej budynku, nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) działalności usługowej – należy przez to rozumieć wykonywanie działalności leczniczej, zgodnie z ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. Nr 112, poz. 654 z późn. zm.);
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętego przez budynek w stanie wykończonym do powierzchni działki, przy czym powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym mierzyć po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz tarasów i balkonów.

§ 5. Zakres ustaleń zmiany planu wynika z uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr XX/218/2011 z dnia 8 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Przeźmierowie „Osiedle Ptasię” - dla działki nr 1476.

§ 6. 1. Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 481 m².

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w zachodniej części Przeźmierowa, przy ul. Słowiczej i obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 1476.

3. Obszar objęty zmianą planu leży w granicach strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica, który został wyznaczony na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2012.961.

§ 7. Granice obszaru objętego zmianą planu przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 3 pkt. 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

DZIAŁ II.

Postanowienia szczegółowe.

Rozdział I

Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 8. 1. Na obszarze zmiany planu ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U .

2. Ustala się, że funkcją podstawową na terenie wymienionym w ust. 1, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Natomiast powierzchnia związana z funkcją uzupełniającą, jaką jest działalność usługowa nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku.

§ 9. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 10. Na obszarze zmiany planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności ustaleń Rozdziału 6, w tym zachowanie linii zabudowy.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 11. Ustala się wyposażenie nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsce do zbierania odpadów, w tym związanych z prowadzoną działalnością usługową, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 12. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym zmianą planu, działalnością usługową, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisach prawa.

§ 13. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru objętego zmianą planu musi uwzględniać położenie w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w § 6 ust. 3, w tym przede wszystkim przewidzieć odpowiednie rozwiązania zapewniające ochronę akustyczną pomieszczeń.

§ 14. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa, jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 16. 1. Zakazuje się realizacji pełnego ogrodzenia w granicy działki z ul. Słowiczą.

2. Z zachowaniem ust. 1, ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, drewno, metal). Maksymalna wysokość ogrodzenia od frontu działki 1,50 m.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U, utrzymuje się istniejący budynek zrealizowany w zabudowie szeregowej.

§ 18. Dla istniejącego budynku ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych, pod następującymi warunkami:

- 1) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych i do 12,00 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 2) dachy: symetryczne: dwu lub wielospadowe, ponadto:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 25⁰ do 45⁰,
 - b) plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
 - c) ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku: minimalnie 8,00 m, maksymalnie 10,50 m.

§ 19. 1. Z zachowaniem § 27, dopuszcza się realizację budynku usługowego lub garażowego z pomieszczeniem gospodarczym, jako dobudowane, lub wbudowane w istniejący budynek.

2. Dla budynków usługowych lub garażowych z pomieszczeniem gospodarczym, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków: z zachowaniem §18 pkt. 1;
- 2) dach: nawiązujący do zabudowy mieszkalnej;
- 3) szerokość elewacji budynków: minimalnie 3,00 m, maksymalnie 10,20 m.

§ 20. Na terenie zmiany planu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

§ 21. 1. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną: 2,0;
- 2) minimalną: 0,05.

2. Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40.

§ 22. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20% .

§ 23. Ustala się linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 24. 1. Na terenie zmiany planu należy przewidzieć następujące ilości miejsc postojowych:

- 1) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) min. 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla działalności usługowej.

2. Do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc urządzonych w ramach pomieszczeń garażowych usytuowanych w budynku lub wyznaczonych w liniach rozgraniczających sąsiadującej drogi, po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się, że realizacja miejsc postojowych odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki.

4. Konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi, a usytuowanie stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 25. 1. Na obszarze zmiany planu ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem.

2. Ustala się, że dachy budynków będą posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany.

Rozdział VII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Nie ustala się.

Rozdział VIII

**Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 26. Zakazuje się podziału terenu objętego zmianą planu na działki budowlane.

Rozdział IX

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia
w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 27. Dopuszcza się realizację budynków usługowych lub budynków garażowych wraz z pomieszczeniami gospodarczymi, w granicy działki, z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszą uchwałą.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 28. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z ulicy Słowiczej, na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 29. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym zmianą planu, jak i poza jego granicami. Zmiana planu dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego uchwałą, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: do sieci kanalizacyjnej;
- 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów, w ramach działki lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsącenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami prawa,
 - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia - ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami obszaru zmiany planu, na warunkach zarządcy tego systemu;
- 5) gaz: z sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;
- 6) ciepło: przy ogrzewaniu budynków stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (np. gaz, olej opałowy) spalane w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii; (np. ogrzewanie solarne, pompy ciepła);
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział XI.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 30. Zmiana planu zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana wymienionego w uchwale numeru ewidencyjnego działki.

§ 31. Z dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały traci moc uchwała Nr XXXVI/277/2000 Rady Gminy Tarnowo Podgórne, z dnia 27 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Przeźmierowie – działka nr 24/8, Osiedle Akademii Rolniczej – część „A”, opubl. w Dz.Urz. Woj. Wlkp. Nr 57 poz. 695), w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

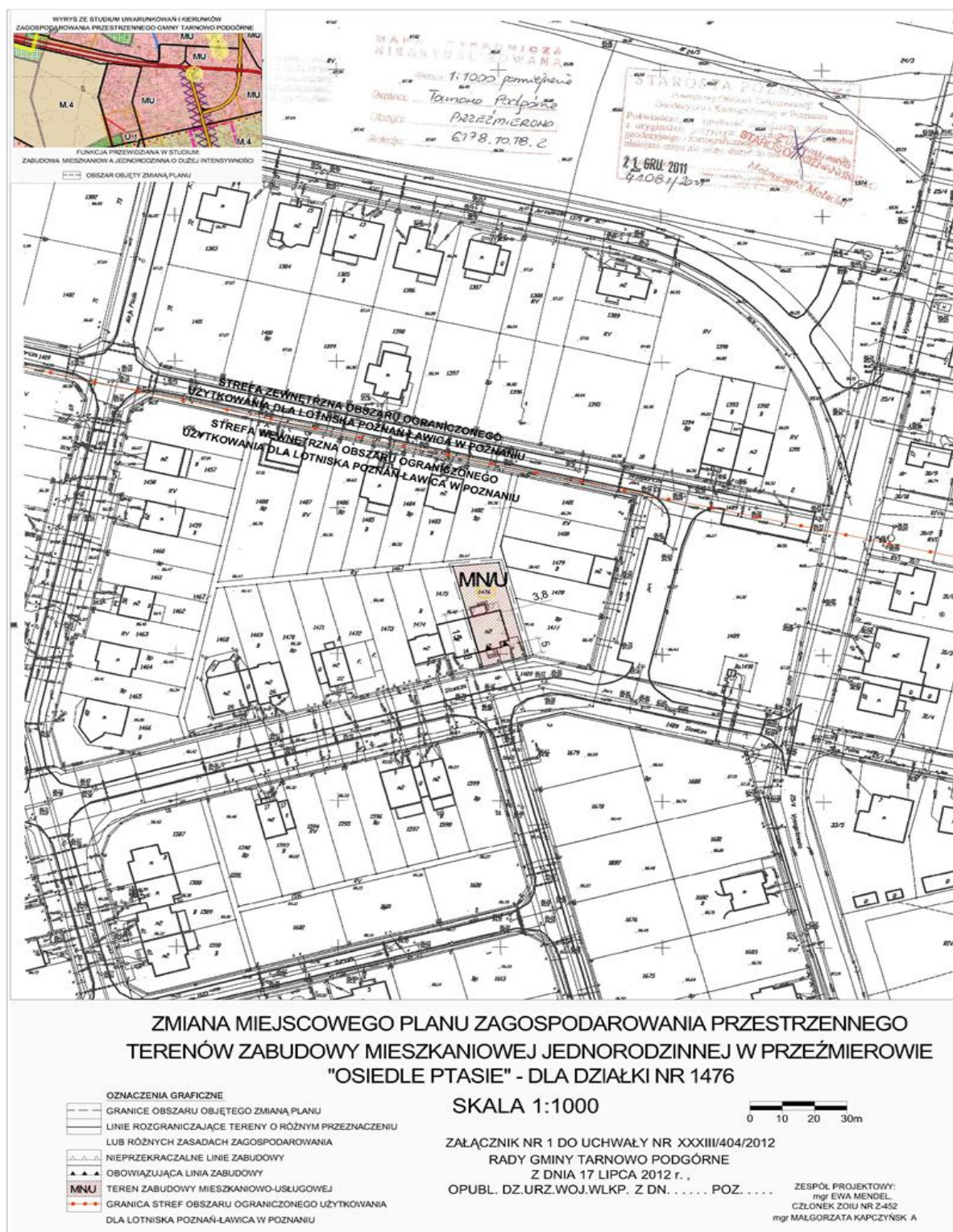
§ 32. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

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

§ 34. 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 1
do Uchwały Nr XXXIII/404/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 17 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/404/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 17 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, w ogłoszeniu, jakie ukazało się w dniu 8 maja 2012 r. w gazecie „Sąsiadka-Czytaj” oraz obwieszczeniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu, jak i na urzędowej stronie internetowej BIP, wyznaczył miejsce i termin składania uwag do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Przeźmierowie „Osiedle Ptasie” - dla działki nr 1476. W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu, tj. do dnia 3 lipca 2012 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym, Rada Gminy Tarnowo Podgórne postanawia odstąpić od podejmowania merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/404/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 17 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Tarnowo Podgórne, oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., Nr 80 poz. 526 z późn. zm.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
- 3) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 4) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.)
- 5) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego;

oraz ustalenia zmiany planu, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy. Ponieważ działka objęta zmianą planu jest już zagospodarowana oraz wyposażona w niezbędne media, stąd podjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których wykonanie obciążało by budżet gminny.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną leży w gestii dysponenta sieci bądź inwestora, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

3. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 2. Ponieważ zmiana planu miejscowego nie obejmuje i nie wyznacza terenów publicznych, dlatego realizacja zamierzeń inwestycyjnych, przewidzianych w przedmiotowej uchwale, nie obciąży budżetu gminy Tarnowo Podgórne.

§ 3. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą planu odbywać się będzie z istniejącej ul. Słowiczej.

2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.

§ 4. Kosztami zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu miejscowego, w tym realizacją miejsc postojowych, zgodnie z jego zapisami, obciążony będzie właściciel działki.