



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 21 maja 2014 r.

Poz. 3211

### UCHWAŁA NR LXIII/813/2014 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 25 marca 2014 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie – dla działek nr 625/10, 625/11 i 625/12**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), dalej zwanej „Ustawą”, Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie – dla działek nr 625/10, 625/11 i 625/12, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego uchwałą Nr XII/134/2011 z dnia 21 czerwca 2011r.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, na co najmniej 60% jej szerokości, przy czym elementy budynku takie jak balkony, zadaszone wejścia lub tarasy nie mogą wystawać przed tę linię bardziej niż na 1 m;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię oznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków i wiat od linii rozgraniczającej teren, na którym zlokalizowany ma być obiekt, w stosunku do której linia zabudowy została ustalona;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po obrysach zewnętrznych ścian pierwszych kondygnacji nadziemnych budynków, wyrażoną w procentach powierzchni działki budowlanej;

- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych;
  - 5) „wskaźniku intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć liczbę wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 6) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz ze wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem, robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i adaptację istniejących na działce budowlanej obiektów
- o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu do parametrów określonych miejscowym planem, chyba że dalsze ustalenia stanowią inaczej;
- 7) „liczbie kondygnacji nadziemnych” – należy przez to rozumieć, że miejscowy plan odnosi się wyłącznie do liczby kondygnacji nadziemnych, jako elementu wpływającego na ład przestrzenny, brak odniesienia w tekście uchwały do możliwości budowy kondygnacji podziemnych nie jest równoznaczny z zakazem ich budowy, natomiast, o ile dalsza treść miejscowego planu nie stanowi inaczej – jest tożsamy z dopuszczeniem budowy 1 kondygnacji podziemnej, po spełnieniu określonych przepisami wymogów.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN.

2. Dopuszcza się sytuowanie wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się sytuowania wolno stojących garaży i wiat; dopuszcza się wydzielanie pomieszczeń na cele garażowania samochodów w budynkach mieszkalnych.

4. Przyporządkowanie symbolu graficznego terenowi oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 4. Nakazuje się stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o połaciach dachowych nachylonych pod jednakowym kątem od 35° do 45° i pokryciu z dachówki, gontu papowego lub blachodachówki.

§ 5. Budynki należy sytuować jako wolno stojące.

§ 6. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z ulicy Pliszki, usytuowanej poza granicami miejscowego planu, przylegającej do działek od strony północnej.

§ 7. Zakazuje się stosowania od strony dróg ogrodzeń:

- 1) o powierzchni prześwitów mniejszej niż 50% całej powierzchni ogrodzenia, przy czym prześwity te muszą być równomiernie rozmieszczone na całej powierzchni ogrodzenia;
- 2) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;
- 3) wyższych niż 1,5 m,
- 4) o wysokości podmurówki większej niż 0,3 m.

§ 8. Zakazuje się umieszczania reklam.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas, określone w przepisach odrębnych dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. 1. Nakazuje się:

- 1) z zastrzeżeniem §18 ust. 4, zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) stosowanie do ogrzewania budynków wyłącznie: energii elektrycznej, paliw ciekłych i gazowych oraz stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, względnie energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych;
- 5) gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z aktualnym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

#### 2. Dopuszcza się:

- 1) zagospodarowywanie nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie:
  - a) nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi,
  - b) nie przekształci naturalnego ukształtowania terenu w sposób zmieniający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych oraz powodujący zalewanie działek sąsiednich,
  - c) nie utrudni normalnego użytkowania terenów sąsiednich;
- 2) wywożenie nadmiaru mas ziemnych w inne miejsce ich wykorzystania.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. Nie określa się terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### **Rozdział 7.**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 13. 1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Usytuowanie linii zabudowy określa rysunek miejscowego planu.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się :

- 1) możliwość lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce budowlanej;
- 2) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy – od 10% do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 0,50,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,10,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną powierzchnię dojazdów i dojazdów do budynków, o nawierzchniach nieprzepuszczających wód deszczowych i roztopowych – 10% powierzchni działki budowlanej;
  - f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10,5 m,

- g) minimalną wysokość budynków mieszkalnych – 8,0 m,
- h) liczbę kondygnacji nadziemnych w budynkach – do 2,
- i) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
- j) minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów, wliczając miejsca garażowe:
  - na każde mieszkanie – 2 miejsca,
  - na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym – 2 miejsca.

#### **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 15. Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 16. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 17. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu.

#### **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Przyłącza do sieci infrastruktury technicznej budować należy jako podziemne.

2. Zakazuje się budowy przyłączy napowietrznych.

3. Szafki przyłączy należy sytuować we frontowej granicy działki, jako wmontowane w ogrodzenia, lub na ścianie budynku.

4. Ilość wody dostarczana do budynków oraz pozostałe wymagania techniczne przewidziane dla sieci wodociągowych, wykorzystywanych również jako przeciwpożarowe, powinny odpowiadać obowiązującym przepisom.

#### **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 19. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania.

#### **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy**

§ 20. Określa się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **Rozdział 14.**

### **Przepisy końcowe**

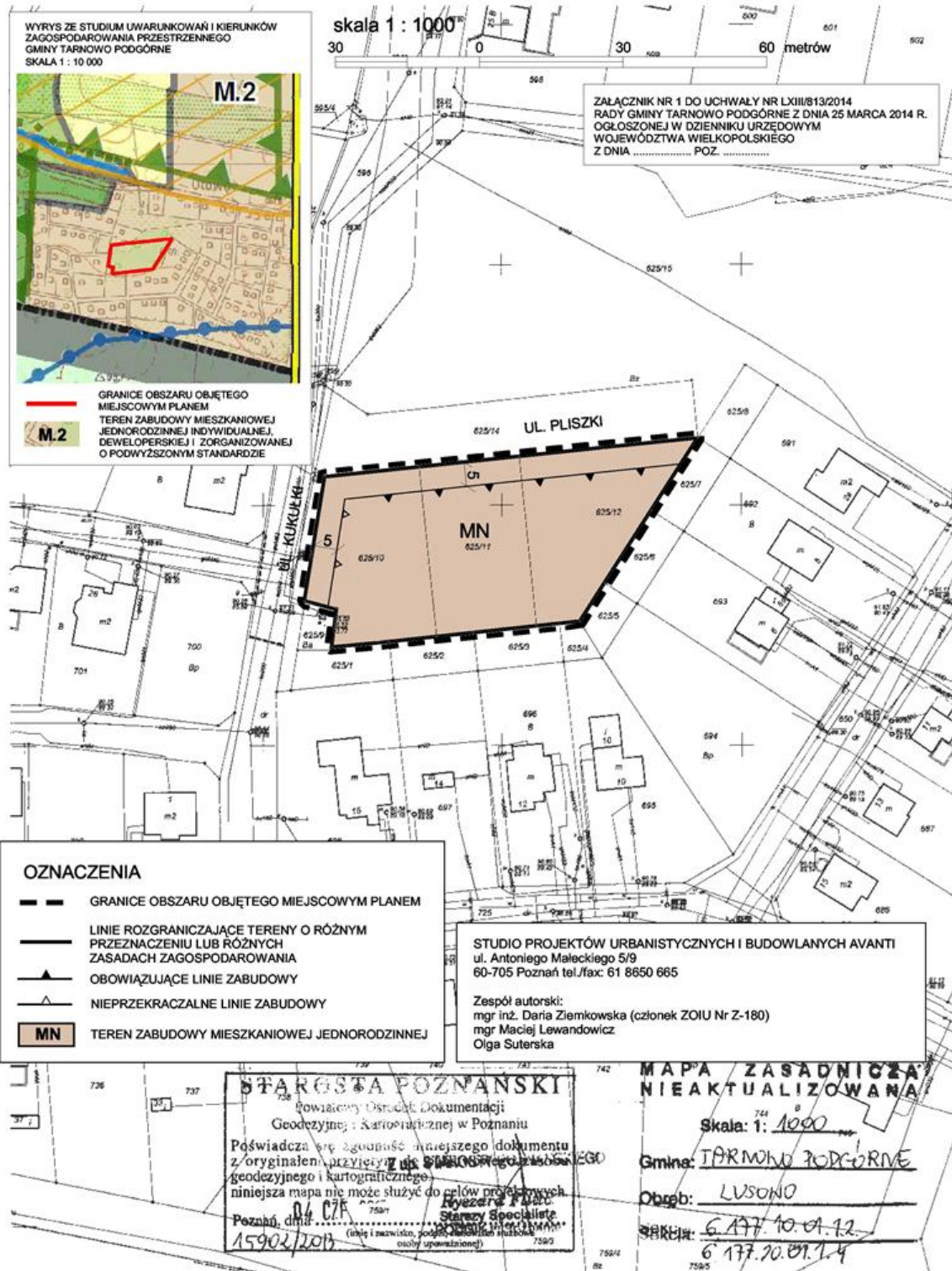
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 22. 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 LXIII/813/2014  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 25 marca 2014 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W LUSOWIE  
- OSIEDLE PRZYLESIE - DLA DZIAŁEK NR 625/10, 625/11 I 625/12**



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LXIII/813/2014  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 25 marca 2014 r.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 02.01.2014 r. do dnia 31.01.2014 r.

Uwagi można było składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 20.02.2014 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 LXIII/813/2014  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 25 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) 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.