

## 3534

### UCHWAŁA Nr XXXV/332/2008 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 23 września 2008 r.

**sprawie: zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie, przy drodze Lusowo - Sady.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

#### ROZDZIAŁ I

##### Przepisy ogólne

**§1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie, przy drodze Lusowo - Sady, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr LXV/405/2005 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 listopada 2005 r. zmienionym Uchwałami Rady Gminy Nr XXXI/263/2008 i Nr XXXI/264/2008 z dnia 20 maja 2008 r.), zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej zlokalizowany w Lusowie, przy drodze Lusowo-Sady - dla działek o nr ewid. 295/3, 295/4, 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/9, 295/10, 295/11 oraz 295/12.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie, przy drodze Lusowo - Sady, opracowany w skali 1:1.000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu; przed linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze, gzymsy i ganki o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m;

- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego.

#### ROZDZIAŁ II

##### Przepisy szczegółowe

**§3.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku symbolem 1WS;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku symbolem 2ZP;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: 3MN, 4MN;
- 4) teren komunikacji dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami 5KD, 6KD;
- 5) tereny komunikacji dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W i 11KD-W.

**§4.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania zabudowy w następujący sposób:
  - a) budynki mieszkalne zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
  - b) garaże na działkach, bez prawa przekraczania wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
  - c) dopuszcza się zablokowanie garaży w granicy dwóch sąsiadujących działek wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji na dwóch działkach łącznie;

- 2) dopuszczenie przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez takie elementy, jak gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) zakaz grodzenia terenu ZP od strony terenów wód powierzchniowych i komunikacji;
- 4) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) dopuszczenie umieszczania szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup> na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz na ogrodzeniach, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych.

**§5.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz mogących powodować uciążliwości dla środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych planem;
- 2) usuwanie nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych, w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) obowiązek gromadzenia, segregacji i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nadzór archeologiczno - konserwatorski podczas wykonywania robót ziemnych, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

**§7.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

**§8.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3MN i 4MN, ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy:
  - a) budynków wolno stojących,
  - b) jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego na działce, jeżeli pozwolą na to warunki techniczne, wynikające z przepisów odrębnych,
  - c) urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 2) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy, liczoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków 30% powierzchni działki jednak nie więcej niż 210 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalną wysokość budynku:

- mieszkalnego do 10 m,
- gospodarczego i garażu do 5 m,

d) dach:

- dwuspadowy lub wielospadowy,
- nachylenie połaci głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zagospodarowaniu działki 50%;

- 3) ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej;
- 4) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna powierzchnia 750 m<sup>2</sup>, przy czym dla obszaru 4 MN średnia wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową powstałej w wyniku wtórnego podziału nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki 10 m;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez drogę 5KD, oraz poprzez drogi wewnętrzne 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W i 11KD-W.
- 6) zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, na terenie działki, na której lokalizowana jest inwestycja;
- 7) w zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę określenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wysokość stawki procentowej 30%.

**§9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań z istniejącym układem podstawowym;
- 2) szerokość dróg publicznych 5KD i 6KD w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) szerokość dróg wewnętrznych 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W i 11KD-W - w liniach rozgraniczających od 8 do 10 m zgodnie z rysunkiem;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W i 11KD-W, sytuowanie jezdni i chodników o parametrach jak dla drogi o klasie dojazdowej lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zastosowanie na skrzyżowaniach z drogą publiczną klasy dojazdowej, poza obszarem planu, narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 6) sytuowanie na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W i 11KD-W placów do zawracania na nieprzelotowych zakończeniach ulic.

**§10.** W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej;

- 2) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację nowych sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku braku technicznej możliwości realizacji sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających drogi publicznej 5KD oraz dróg wewnętrznych 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W i 11KD-W, lokalizację poza pasem drogowym;
- 5) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych z terenów zabudowy w granicach własnej działki,
  - b) docelowo odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg publicznych 5KD i 6KD, oraz terenów dróg wewnętrznych 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W i 11KD-W do sieci kanalizacji deszczowej.

**§11.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

**§12.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§13.** Plan nie przewiduje innych, niż wynikających z przepisów odrębnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§14.** Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### ROZDZIAŁ III

#### Przepisy końcowe

**§15.** Tracą moc uchwały nr IV/21/98 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie - rejon Lusowo – Sady, oraz nr XLVIII/419/2001 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 10 kwietnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Lusowo, w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

**§16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

**§17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca  
Rady Gminy  
(-) mgr inż. Ewa Noszczyńska - Szkurat



# ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW Z TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Załącznik Nr 1 Do Uchwały Nr XXXV/332/2008 Rad  
z dnia 23 września 2008r (Dz. U. Woj. Wlkp. ....)

SKALA 1 : 1000



## Legenda:

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

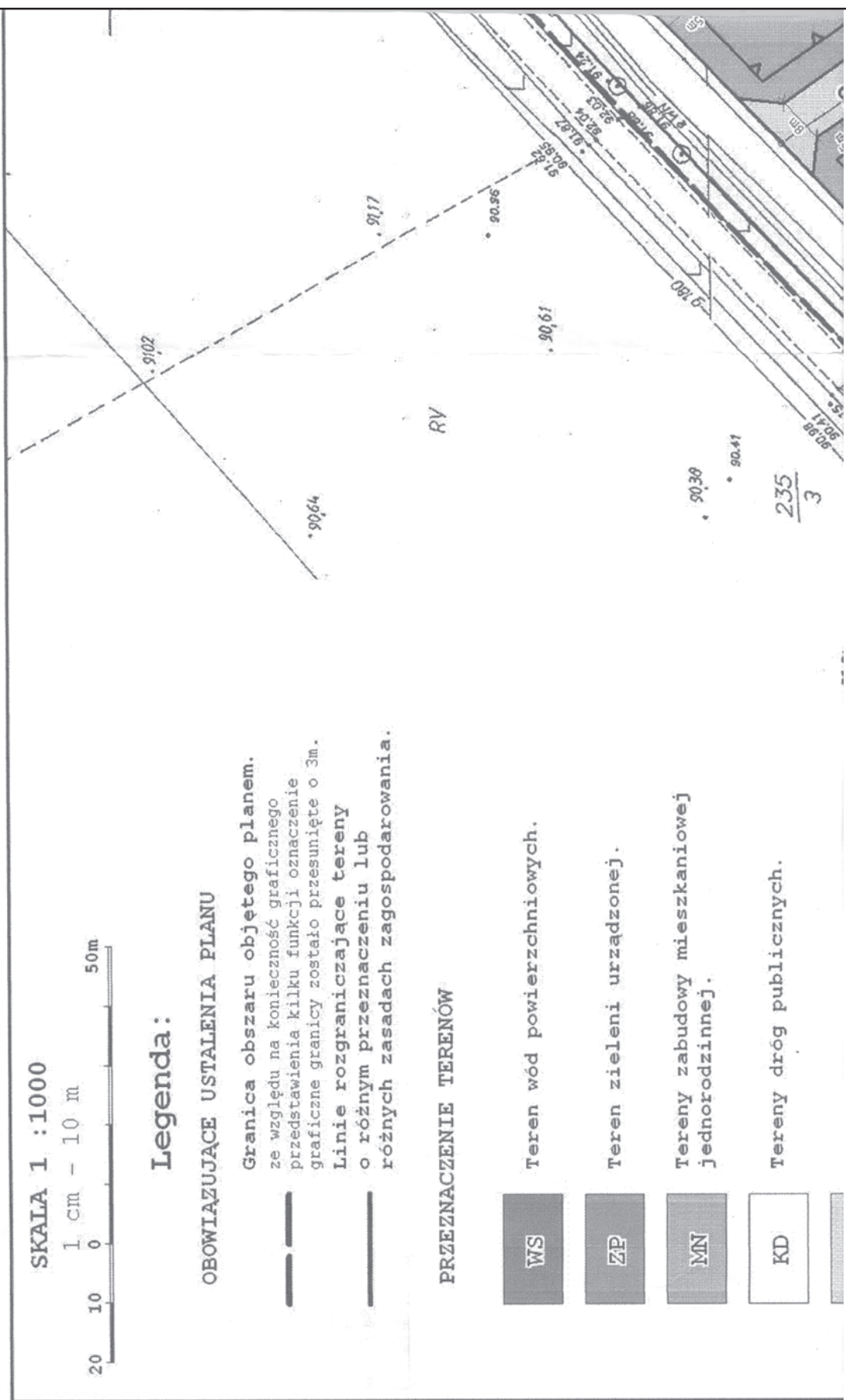
Granica obszaru objętego planem.

ze względu na konieczność graficznego przedstawienia kilku funkcji oznaczenie graficzne granicy zostało przesunięte o 3m.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania.

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- |    |   |
|----|---|
| WS | Teren wód powierzchniowych.                   |
| ZP | Teren zieleni urządzonej.                     |
| MN | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. |
| KD | Tereny dróg publicznych.                      |

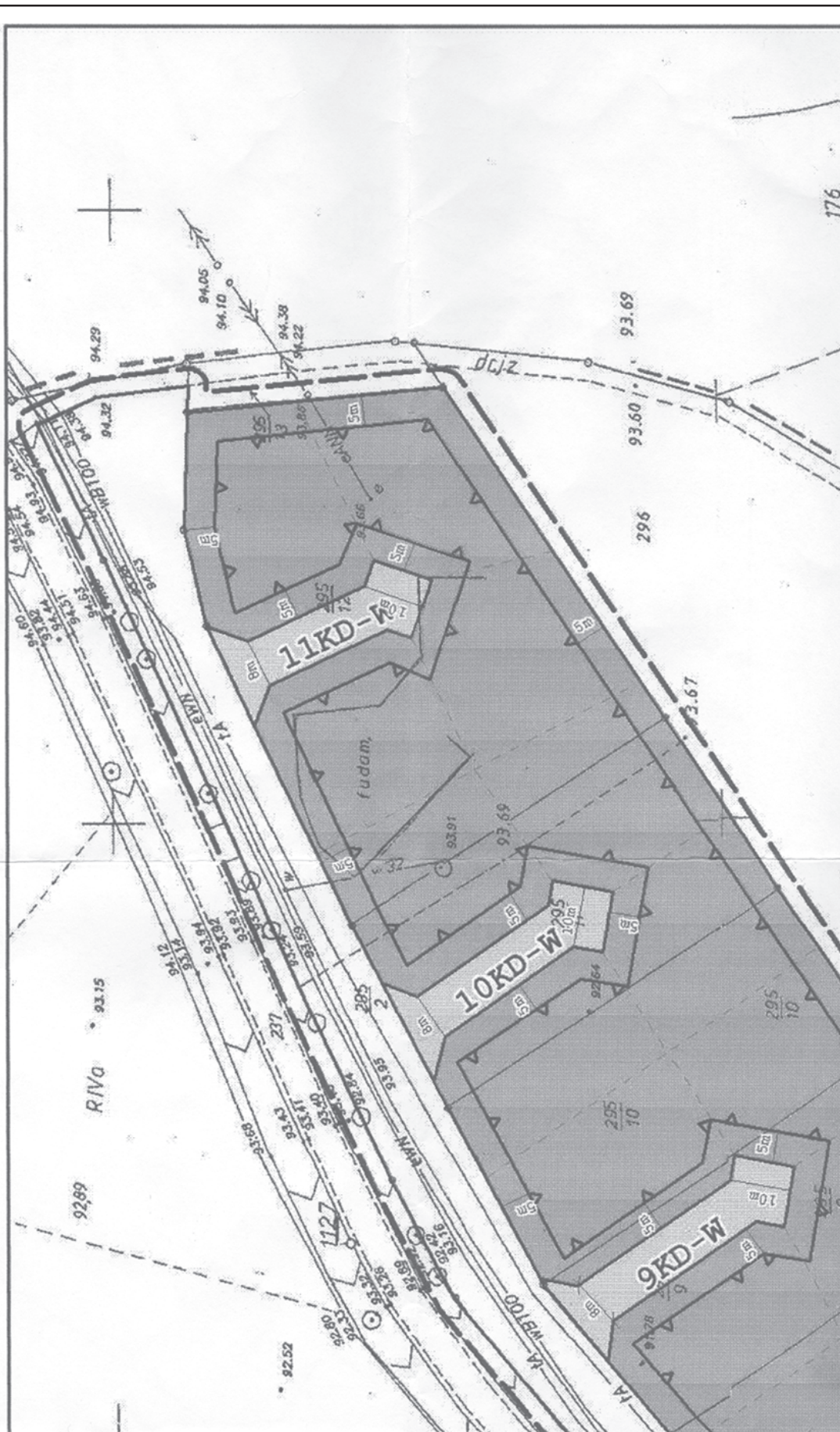


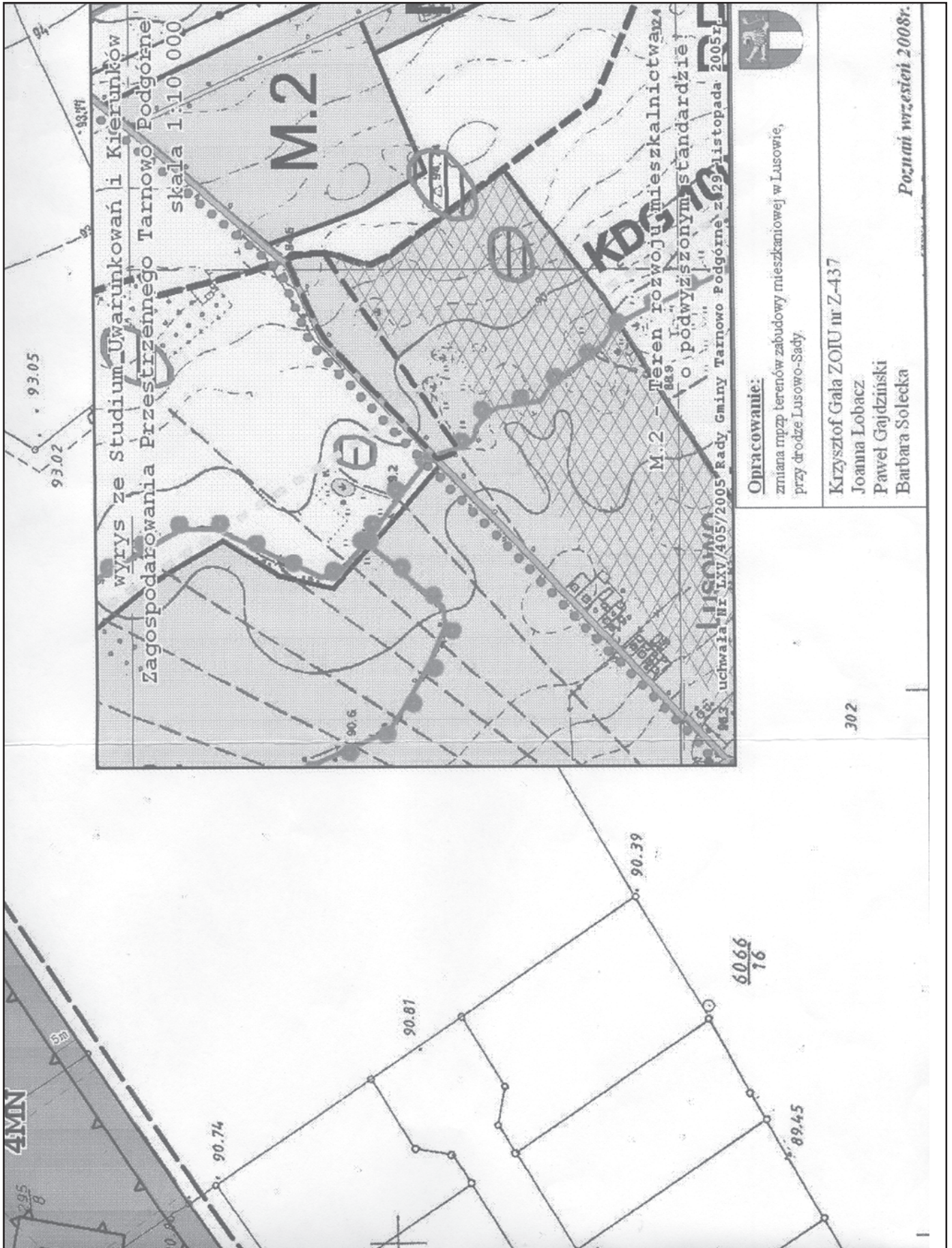


# AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W LUSOWIE, PRZY DRODZE LUSOWO-SADY.

Gminy Tarnowo Podgórne

Nr ....., poz .....





**Opracowanie:**  
zmiana mpzp terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie,  
przy drodze Lusowo-Sady

Krzysztof Gala ZOJU nr Z-437  
Joanna Lobacz  
Pawel Gajdziński  
Barbara Solecka

Poznań wrzesień 2008r.

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXV/332/2008  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 23 września 2008 r.  
w sprawie: zmiany miejscowych planów  
zagospodarowania przestrzennego  
terenów zabudowy mieszkaniowej  
w Lusowie, przy drodze Lusowo - Sady.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXV/332/2008  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 23 września 2008 r.  
w sprawie: zmiany miejscowych planów  
zagospodarowania przestrzennego  
terenów zabudowy mieszkaniowej  
w Lusowie, przy drodze Lusowo - Sady.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

1) Realizacja ustaleń planu nie wywołuje kosztów związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.

2) Nie przewiduje się kosztów związanych z budową dróg wewnętrznych oraz realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych. Budowa i rozbudowa sieci oraz budowa nawierzchni dróg będzie realizowana przez właścicieli nieruchomości.

3) Do zadań własnych Gminy należeć będzie realizacja projektowanych dróg publicznych 5KD, 6KD oraz budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 5KD. Finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez wydatki z budżetu Gminy, udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym.