

552

UCHWAŁA Nr XII/94/2007 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 22 maja 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Wysogotowie, część B, rejon ul. Wierzbowej, Bukowskiej i Grzybowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) i uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr XXII/173/96 z dnia 13.02.96 r., Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Wysogotowie, część B, rejon ul. Wierzbowej, Bukowskiej i Grzybowej, w brzmieniu jak poniżej.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§2. 1. Ustalenia zawarte w niniejszym planie stanowią podstawę prawną dla wszelkich działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego na obszarze części wsi Wysogotowo, oznaczonym jako jednostka "B", w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Plan określa, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., zakres oraz sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustala zasady ich zagospodarowania, przyjmując zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań na terenie części wsi Wysogotowo, gmina Tarnowo Podgórne - uwzględniając przede wszystkim:

- a) ustalenia studium gminy Tarnowo Podgórne,
- b) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- c) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- d) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- e) kształtowanie infrastruktury społecznej i technicznej.

3. Rysunek planu w skali 1:1.000 zawiera następujące rodzaje ustaleń:

- a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
- b) tereny o różnych sposobach użytkowania,

- c) orientacyjne linie podziałów terenów, do uściślenia na etapie realizacji planu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) strefy ochronne wokół ujęcia wody,
- f) zasady obsługi komunikacyjnej.

4. Obiekty inżynieryjne, których lokalizacja nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych oraz wyznaczania stref sanitarnych, mogą być lokalizowane na terenach nie wyszczególnionych w planie, w zależności od potrzeb i możliwości.

5. Uznaje się funkcję aktywizacji gospodarczej za funkcję wiodącą na obszarze opracowania planu, zgodnie z ustaleniami studium gminy Tarnowo Podgórne.

§3. 1. Ilekroć w opracowaniu mówi się o:

- 1) "Ustawie", to należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 415 wraz z późniejszymi zmianami),
- 2) Prawo ochrony środowiska, to należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. (opubl. w Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.).
- 3) "Prawie budowlanym", to należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późniejszymi zmianami).
- 4) "Planie", to należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy.
- 5) "Rysunku planu", to należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście zmian planu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, poza którą (w kierunku na zewnątrz działki, terenu) realizacja budynków jest zakazana,
- 2) linie rozgraniczające - linie rozdzielające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) linie podziału geodezyjnego (LPG) - linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane; jednocześnie wprowadza się podział na LPG obowiązujące i zalecane - LPG obowiązujące oznaczają obowiązek przeprowadzenia projektowanego podziału w sposób geodezyjny, natomiast LPG zalecana, nie oznacza, że taki obowiązek istnieje,

- 4) wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - stosunek powierzchni zabudowy obiektu do powierzchni całkowitej działki wyrażony w %,
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych - stosunek powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych pokrytych roślinnością (naturalną lub urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną do całkowitej powierzchni działki, wyrażoną w %,
 - 6) funkcji dominującej (nazywanej też inaczej "przeznaczeniem podstawowym") - główna funkcja terenu, określona w planie ustaleniami jakościowymi,
 - 7) funkcja dopuszczalna - rodzaje przeznaczenia inne niż dominujące (podstawowe), które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia dominujące,
 - 8) zagospodarowanie tymczasowe - sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas nieokreślony. Na obszarze zagospodarowania tymczasowego mogą być realizowane tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 2) w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej, o obszarze w formie elipsy o średnicy dłuższej 220 m i krótszej 110 m, licząc od studni (nr 1 i 2), w zakresie planu znajduje się teren rolny; zezwala się na jego dotychczasowe użytkowanie lub dolesienie,
 - 3) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej, w granicach określonych w planie, zakazuje się lokalizować podmioty gospodarcze (z produkcją uciążliwą dla środowiska lub stosujące substancje toksyczne), takie jak:
 - a) zakłady produkcji farb i lakierów oraz spoiw,
 - b) magazyny dystrybucji materiałów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - c) magazyny do przechowywania i składowania materiałów promieniotwórczych,
 - d) zakłady regeneracji lub utylizacji odpadów,
 - e) zakłady utylizacji sprzętu elektronicznego,
 - f) zakłady stosujące w produkcji związki rtęci i metali ciężkich,
 - g) składowiska samochodów używanych (nie dotyczy parkingów),
 - h) warsztaty samochodowe powyżej trzech stanowisk naprawczych,
 - i) wytwórnie mas bitumicznych lub produktów z nimi związanych,
 - j) przetwórnice mięsa i ryb oraz ubojnie,
 - k) ферmy chowu zwierząt i związanych z tym uciążliwych dla środowiska zakładów,
 - l) zakłady związane z produkcją baterii i innych wyrobów zawierających ołów oraz urządzeń zawierających PCB,
 - m) zakłady stosujące fenol, formalinę, cyjanki, zmiękczacze plastyczne, reagenty i węglowodory alifatyczne, takie jak: toulen, ksylen, styren itp.,
 - n) mogilniki oraz magazyny i składy środków ochrony roślin i chemikali.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia dotyczące kategorii terenu

54. Ustala się przeznaczenie terenów objętych zmianą planu jako:

- 1) MN - Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) AG - Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy aktywizacji gospodarczej.
- 3) UH - Tereny zabudowy usługowej i handlowej lub użyteczności publicznej.
- 4) US - Tereny sportu, rekreacji i usług publicznych.
- 5) RR - Tereny rolne.
- 6) KS - Tereny komunikacji samochodowej i pieszej.
- 7) SO - Teren strefy ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody w Wysogotowie.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony wartości przyrodniczych na terenie objętym planem

55. 1. Na obszarze planu obowiązują następujące ograniczenia w sposobie użytkowania terenu, wynikające z wprowadzonych stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych:

- 1) w strefie ochrony bezpośredniej dla studni nr 1, 2 i 3, w granicach opłotowania stacji uzdatniania wody (teren WZ) brak możliwości jakiegokolwiek gospodarczego wykorzystania terenu,

2. W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej, w granicach określonych na planie, zakazuje się:

- a) wprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
- b) budowy dróg i placów z żużla,
- c) urządzania przyzmykiszonkowych na podłożu nieuszczelnym bez zbiorników soków kiszonkowych,
- d) rolniczego wykorzystywania ścieków,
- e) wypasania i grzebania zwierząt oraz zakopywania opakowań po środkach ochrony roślin,
- f) wykonywania nowych ujęć wody,
- g) odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z połaci dachowych i trawników,
- h) wydobywania kopalin,

3. W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej, w granicach określonych na planie, w ramach prowadzenia działalności gospodarczej ustala się:

- a) lokalizować nieuciążliwą dla środowiska funkcję AG, ograniczoną zakresem swego oddziaływania do powierzchni działki.
- b) istniejące obiekty podmiotów gospodarczych mogą być rozbudowane wg zasad podanych w ustaleniach szczegółowych.
- c) obsadzenie zielenią izolacyjną wysoką (drzewa) granic tych działek, które sąsiadują lub będą sąsiedować z terenami zabudowy mieszkaniowej,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działek przeznaczonych pod działalność gospodarczą oraz usługi i handel, ustala się w wysokości 50% ich powierzchni,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych dla działek przeznaczonych pod działalność gospodarczą, ustala się w wysokości - 30 % ich powierzchni,
- f) obowiązek wykonywania zadaszeń nad miejscami gromadzenia odpadów stałych,
- g) odprowadzenie wód opadowych z dachów i trawników na posesjach bezpośrednio do gruntu, a z dróg i placów manewrowych znajdujących się na terenie posesji wody opadowe przed wprowadzeniem w grunt koniecznie podczyścić.

4. W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej, w granicach określonych na planie, w ramach prowadzenia działalności gospodarczej, zezwala się m.in. na:

- a) użytkowanie rolnicze terenu,
- b) budowę myjni samochodowych pod warunkiem prawidłowej gospodarki użytymi środkami myjącymi oraz olejami,
- c) budowę dróg osiedlowych i placów manewrowych z koniecznością budowy kanalizacji deszczowej dla podczyszczenia wód opadowych,

5. Z uwagi na rozległą strefę ochrony pośredniej istniejącego ujęcia wody oraz szczegółowe warunki postępowania w tej strefie, wprowadza się obowiązek każdorazowego wykonania szczegółowych badań geotechnicznych podłoża gruntowego, poprzedzających prace projektowe związane z posadowieniem poszczególnych obiektów kubaturowych.

6. Kształtowanie zieleni, w związku z ustalonymi strefami ochronnymi ujęcia wody i dominującą funkcją AG na tym terenie odbywać się będzie poprzez:

- a) obsadzeniu projektowanych ulic zielenią wysoką,
- b) obsadzeniu zielenią izolacyjną wysoką (drzewa) granic tych działek, które sąsiadują lub będą sąsiedować z terenami zabudowy mieszkaniowej w pasie o szerokości minimum 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) utrzymaniu w należytym stanie niskiej zieleni dekoracyjnej na terenach posesji podmiotów gospodarczych,

ROZDZIAŁ V

Ustalenia dla poszczególnych kategorii terenu

§6. Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.

- 1) Zezwala się na dotychczasowy sposób użytkowania.
- 2) Podtrzymuje się istnienie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ochrony ujęcia wody, zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.
- 3) Na terenie tym dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie na terenach niezabudowanych nowych obiektów kubaturowych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej w ramach budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami ustawy "prawo budowlane",
 - b) lokalizowanie odrębnych budynków garażowo-gospodarczych o powierzchni zabudowy do 50 m², bez prawa prowadzenia w nich jakiegokolwiek działalności,
 - c) wydzielanie wewnętrznych dróg dojazdowych,
 - d) przebudowę i modernizację istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem:
 - spełnienia odpowiednich wymogów przewidzianych w przepisach szczegółowych, tj. p.poż., sanitarne, ochrona powietrza atmosferycznego itp.,
 - iż jest to konieczne dla dalszego sprawnego funkcjonowania obiektu budowlanego lub urządzenia infrastrukturalnego,
 - e) lokalizację obiektów pomocniczych, służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające nieczystości płynne sanitarne i deszczowe,
 - f) modernizację istniejącego w pasach ulicznych wartościowego drzewostanu przez wprowadzenie starannie dobranych elementów zieleni uzupełniającej,
 - g) modernizację ulic układu obsługującego.
- 4) Na terenie MN ustala się zakaz:
 - a) wtórnych podziałów istniejących parcel budowlanych, jeżeli wydzielone parcele będą miały wielkość mniejszą od 700 m², powyższe nie dotyczy działek, które mają spełniać funkcję dojazdowych dróg wewnętrznych,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych i innych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenu ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość; zastrzeżenie obowiązuje także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów,
 - c) lokalizacji wolnostojących pawilonów o przeznaczeniu gastronomicznym i innym handlowo usługowym,

- d) lokalizacji innych tymczasowych obiektów budowlanych oraz przenośnych stoisk handlowych, ustawianych na okres krótkotrwały,
- 5) Na terenie tym zaleca się w przypadku modernizacji istniejących obiektów zmianę dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym od 30 stopni na dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do poziomego terenu 35-45 stopni.

§7. Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy aktywizacji gospodarczej - AG.

- 1) Na terenie tym dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie obiektów kubaturowych o funkcji aktywizacji gospodarczej, zlokalizowanej zgodnie z ustaleniami rysunkowymi planu,
 - b) wytyczenie nowych elementów układu komunikacji samochodowej i pieszej, wg ustaleń zawartych na rysunku planu.
- 2) Na terenie tym nakazuje się zachowanie daleko idących środków ostrożności przy realizowaniu nowych obiektów kubaturowych w celu zachowania w maksymalnym stopniu istniejących walorów przyrodniczych, poprzez wykonywanie badań geotechnicznych podłoża gruntowego pod każdy nowoprojektowany obiekt budowlany.
- 3) Na terenie tym zakazuje się lokalizacji następujących elementów funkcjonalnych, poza wymienionymi w §5:
 - a) nietrwałych pawilonów o przeznaczeniu gastronomicznym i innym handlowo usługowym,
 - b) przenośnych stoisk handlowych, ustawianych na okres krótkotrwały (np. 1 dzień lub okres czasu, o którym się mówi w Art. 29 p.5a) Prawa budowlanego),

§8. Tereny sportu, rekreacji i usług publicznych - US.

- 1) Podtrzymuje się istniejącą funkcję sportowo rekreacyjną związaną z istniejącą boiskiem sportowym, dopuszczając do możliwości jego rozbudowy i przebudowy.
- 2) Na terenie tym możliwe jest zrealizowanie obiektów kubaturowych związanych z funkcjami publicznymi, przy zachowaniu ustaleń urbanistycznych jak dla terenów AG.
- 3) W przypadku nabycia przez gminę terenów na cele sportowo-rekreacyjne w sąsiedztwie istniejącej świetlicy wiejskiej, zezwala się na przeznaczenie powyższego terenu na cel działalności gospodarczej. Dla działalności gospodarczej obowiązywać będą ustalenia jak dla terenów AG.

§9. Tereny usług i handlu lub użyteczności publicznej - UH.

- 1) Na terenach tych zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz lokalizacji przenośnych stoisk handlowych.

§10. Istniejące tereny rolne - RR.

- 1) Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania tego terenu.

§11. Tereny komunikacji samochodowej i pieszej - KS.

- 1) W zakresie kształtowania prawidłowej polityki komunikacyjnej przyjmuje się następujące zasady kształtowania systemu komunikacyjnego:

- a) Poprawa istniejących standardów komunikacyjnych.
- b) Obsługa bezpośrednia terenów mieszkaniowych i aktywizacji gospodarczej.
- c) Preferencje dla rozwiązywania problemów komunikacyjnych decydujących o aktualnym funkcjonowaniu transportu na terenie objętym opracowaniem planu w powiązaniu z systemem komunikacji zewnętrznej.

ROZDZIAŁ V

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§12. 1. Transport

- 1) Układ transportowy dzielnicy definiuje rysunek planu i niniejsze ustalenia, obejmujące ustalenia ogólne, politykę parkingową, normy parkingowe, ustalenia dla poszczególnych ciągów komunikacyjnych.

2) Funkcje ulic.

- a) podstawowy, wewnętrzny układ komunikacyjny osiedla stanowić będą ulice klasy lokalnej o symbolu L, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 - 15,0 m,
- b) układem uzupełniającym będzie ulica Grzybowa o znacznym ograniczeniu ruchu, zgodnie z postulatem operatu wodno-prawnego.
- c) główny, zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi ul. Bukowska, oraz dla funkcji mieszkaniowej ul. Wierzbowa.

2. Struktura układu komunikacyjnego.

- a) Projektowany układ komunikacyjny dowiązано do istniejącego układu.
- b) Projektowany układ komunikacyjny ma w znacznym stopniu ograniczyć ruch w pobliżu istniejącego ujęcia wody.
- c) Ulice lokalne oznaczone symbolem KL stanowią drogi wewnętrzne.

§13. Infrastruktura podziemna

1) Zaopatrzenie w wodę.

- a) wieś Wysogotowo jest obecnie zaopatrywana w wodę z gminnej sieci wodociągowej zasilanej z gminnego ujęcia wody oraz z sieci wodociągowej miasta Poznań,
- b) sieć wodociągową należy realizować w pasach drogowych, dróg publicznych i wewnętrznych.

2) Odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

- a) zakłada się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej możliwość realizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki,

- c) należy rozważyć możliwość wykonania kanalizacji deszczowej, która wody opadowe z powierzchni utwardzonych, tj. place manewrowe, ulice, drogi dojazdowe na posesjach, po podczyszczeniu odprowadzi w grunt,
 - d) wody opadowe z dachów i trawników będą odprowadzane bezpośrednio w grunt.
- 3) Zaopatrzenie w ciepło.
- a) przewiduje się stopniową realizację indywidualnych kotłowni, realizowanych z zachowaniem wszelkich warunków technicznych oraz wymogów ochrony środowiska,
 - b) wykorzystanie gazu do ogrzewania pomieszczeń kubaturowych wymagać będzie każdorazowo uzyskania szczegółowych warunków technicznych od dysponenta sieci i pozwolenia na budowę, zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego,
- 4) Zaopatrzenie w gaz.
- a) Zgodnie z warunkami przyłączenia i/lub wytycznymi do projektowania sieci gazowych dysponenta sieci.
- 4) Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych.
- a) Na obszarze zmian w planie obowiązuje miejski system gromadzenia i wywozu odpadów stałych odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach organizacyjnych z zastrzeżeniem uwag zawartych w ustaleniach ogólnych do planu, dotyczących sposobu ich przechowywania i ich rodzajów.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną.
- a) dla obsługi terenu w energię elektryczną, przewiduje się konieczność realizacji nowych stacji transformatorowych, wolnostojących typu miejskiego; istnieje możliwość dowolnej (zależnej od potrzeb) lokalizacji stacji transformatorowych,
 - b) przewiduje się, że zasilanie terenów odbywać się będzie na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydawanych przez dysponenta sieci,
 - c) dla zasilania poszczególnych użytkowników przewiduje się linie kablowe, wyprowadzone ze stacji transformatorowych, proponuje się zastosowanie układu pierścieniowego otwartego, co zapewnia zasilanie odbiorców nawet w razie awarii jednego z elementów sieci,
 - d) przewiduje się oświetlenie ulic lampami, zasilane liniami kablowymi, wyposażone w sterowanie automatyczne,
 - e) przy lokalizacji stacji transformatorowych obowiązuje wysoki standard estetyczny zewnętrznej formy tych urządzeń.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia estetyczne i przestrzenne

§14. Ustalenia dotyczące kształtowania frontowych odcinków ogrodzeń na terenie całego obszaru opracowania planu.

- 1) Zakazuje się stosowania ogrodzenia pełnego, od strony ciągów komunikacyjnych,
- 2) Nakazuje się stosowanie ogrodzeń o estetycznych formach.

§15. Ustalenia dotyczące zabudowy.

- 1) Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazuje plansza podstawowa.
- 2) Dopuszcza się do przekroczenia nakazanej linii zabudowy takimi elementami budynku jak ganki wejściowe, wykusze, ryzality, pilastry, loggie itp. jednym elementem o długości maksimum 1,5 m, a suma długości takich elementów nie może przekroczyć 20% długości elewacji, na której dany element będzie występował.

§16. Rozwiązania materiałowe i estetyczne dla zabudowy kubaturowej.

- 1) Zakazuje się realizacji elewacji budynków nowoprojektowanych i rozbudowywanych istniejących z wykorzystaniem materiałów tandetnych, nietrwałych i nieestetycznych, takich jak: eternit, płyty pilśniowe, materiały rozbiórkowe.
- 2) Na terenie działek dopuszcza się do realizacji elementów małej architektury, tj. altan, pergoli, basenów dekoracyjnych itp., z zastrzeżeniem uwag dotyczących rozwiązań materiałowych i estetycznych opisanych wyżej.

§17. Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu i inwestowania na jego obszarze.

- 1) Przy inwestowaniu na terenach aktywizacji gospodarczej, ustala się obowiązek jednoczesnego obsadzenia granicy pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej i aktywizacji gospodarczej pasem wysokiej zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m, zrealizowanej na terenie AG.
- 2) Lokalizacja nowych obiektów lub rozbudowa i modernizacja obiektów istniejących lub zmiana sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach określonych w planie jest dopuszczalna pod warunkiem zgodności z ustaleniami tego planu.
- 3) Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp. pod następującymi warunkami:
 - a) dostosowanie tych obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia szczegółowe

§18. Teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.

1) Funkcja terenu.

Na terenie tym ustala się przeznaczenie podstawowe - rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2) Zasady i warunki podziału terenów.

a) Dopuszcza się do wtórnego podziału istniejących parcel budowlanych, zgodnie z zasadą określoną w ustaleniach ogólnych planu.

3) Zasady zagospodarowania przestrzennego terenu.

a) Na terenie MN(A) adaptuje się istniejące drogi dojazdowe, jako drogi wewnętrzne; do czasu utworzenia projektowanych dróg lokalnych, mających obsługiwać tereny działalności gospodarczej, istnieje możliwość wykorzystania tych dróg jako tymczasowego dojazdu do terenów działalności gospodarczej.

b) Obowiązujące parametry wskaźnikowe:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi- 25% powierzchni parceli, której wielkość przekracza 600 m² i 30% powierzchni parceli, której wielkość jest mniejsza od 600 m²,
- wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna wysokość budynków 12 m,
- minimalna powierzchnia terenów zielonych i nieutwardzonych - 50% powierzchni parceli,
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni.

§19. Teren istniejącej i projektowanej zabudowy o funkcji aktywizacji gospodarczej - AG. Obowiązują na tym terenie wszystkie ograniczenia zawarte w ustaleniach ogólnych, w §5.

1) Funkcja terenu.

Na terenie tym ustala się przeznaczenie podstawowe: rozwój zabudowy aktywizacji gospodarczej. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej. Funkcję uzupełniającą można lokalizować pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w ilości jeden lokal mieszkalny na jednego właściciela danej nieruchomości, który jest jednocześnie osobą prowadzącą na tej nieruchomości zarejestrowaną dla tej nieruchomości działalność gospodarczą.

2) Zasady i warunki podziału terenów.

Dopuszcza się do wtórnego podziału istniejące parcele budowlane, zgodnie z zasadą by najmniejsza nowo wytyczona nieruchomość, która ma stanowić samodzielną działkę budowlaną, nie miała mniej jak 1.500 m². Orientacyjną, nieobowiązującą zasadę podziału zaznaczono na rysunku planu. Mniejszą powierzchnię mogą mieć działki, które mają stanowić drogi wewnętrzne dojazdowe w obrębie terenów AG.

3) Zasady zagospodarowania przestrzennego terenu.

a) Adaptuje się istniejące obiekty o funkcji aktywizacji gospodarczej i mieszkaniowej do nowych potrzeb funkcji podstawowej tego terenu.

b) Dla terenu AG(C) ustala się:

- adaptuje się do dalszego funkcjonowania przy ul. Bukowskiej szlifiernię (działka nr 25/3) oraz hurtownię materiałów instalacji sanitarnej (działka nr 30/1),
- wjazdy na nieruchomości dostępne tylko od strony ul. Bukowskiej, wymagają:
- stosownych uzgodnień z zarządcą drogi,

c) Na każdej parceli budowlanej należy zapewnić potrzeby parkingowe.

d) Nie dopuszcza się do lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych, gastronomicznych i innych, a także blaszanych garaży.

e) Obowiązujące parametry wskaźnikowe:

- wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych
- maksymalna wysokość budynków 12 m
- dopuszcza się różne formy dachów.

§20. Tereny istniejących i projektowanych usług i handlu - UH.

1) Funkcja terenu.

Na terenie tym ustala się przeznaczenie podstawowe: handel i usługi.

Teren UH - podtrzymuje się istniejącą funkcję handlową, zezwala się na inne funkcje usługowe lub użyteczności publicznej.

2) Zasady i warunki podziału terenu.

Dla terenu UH ustala się możliwość korekty granic wynikających z modernizacji ul. Bukowskiej.

3) Zasady zagospodarowania przestrzennego terenu.

a) Na całym terenie obowiązują zasady ochrony wartości przyrodniczych, określone w §5 ustaleń ogólnych planu.

b) Nie dopuszcza się do lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych, gastronomicznych i innych, a także blaszanych garaży.

c) Dla terenu UH ustala się nakaz jego modernizacji estetycznej.

d) Obowiązujące parametry wskaźnikowe dla terenu UH:

- minimalna powierzchnia terenów zielonych i nieutwardzonych - 15% powierzchni parceli,
- wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 8 m n.p.t,
- dopuszcza się różną formę dachu.

§21. Teren istniejącego boiska wiejskiego i terenów zielonych z możliwościami lokalizowania innych funkcji, zgodnie z §8 planu - US.

Dopuszcza się do wykonywania wszelkich odpowiednich prac podnoszących warunki bezpieczeństwa użytkowników tego terenu.

§22. Komunikacja.

1) Wyznacza się ulice nowoprojektowane:

- a) Ks-L(1) - szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, w części północnej powyższego pasa drogowego, nakazuje się urządzenie parkingów dla samochodów osobowych, dla obsługi znajdującego się w sąsiedztwie terenu gminnego,
- b) Ks-L(2) - szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- c) Ks-L(3) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m;

2) Przewiduje się docelowe poszerzenie pasa drogowego ulicy Bukowskiej. Ulica Bukowska przewidziana jest jako ulica dwujezdniowa, z możliwością zjazdu na teren aktywizacji gospodarczej z projektowanego trzeciego, skrajnego pasa, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ VII

Postanowienia końcowe

§23. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 15% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym zmianą planu.

§24. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, zawarte w innych opracowaniach planistycznych, w zakresie sprzecznym z niniejszą uchwałą.

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

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



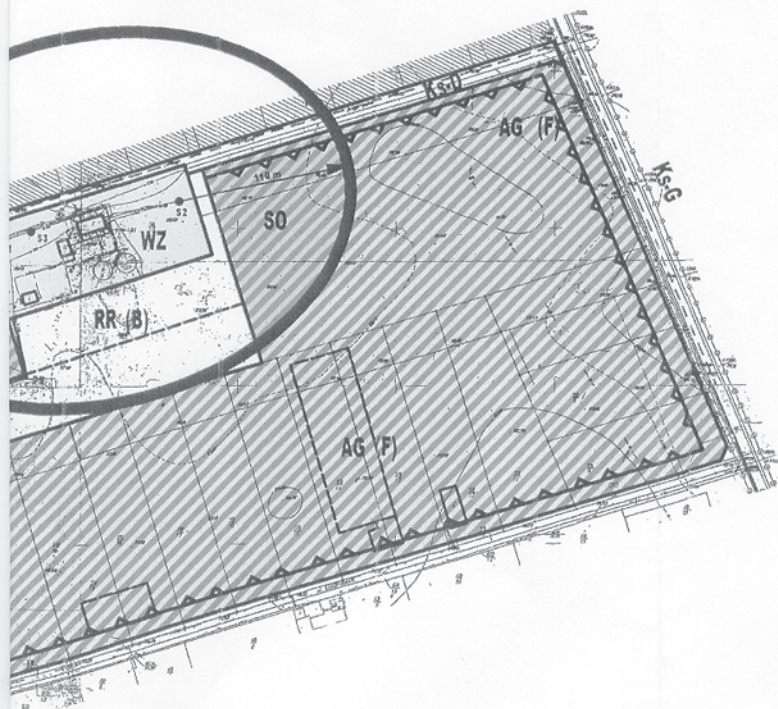
Załącznik do
Uchwały Nr XII / 94 / 2007
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 22 maja 2007r.

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WYSOGOTOWO - JEDNOSTKA "B", ETAP 2

RYSUNEK PLANU Skala 1:4000

LEGENDA:

	Granica zmiany planu (Etap 2)		Teren istniejącego lasu, leżący poza granicami opracowania planu		Symbol zbiornika ustalonych
	STREFA ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody		Teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej		Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania
	STREFA ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody		Teren istniejącej i projektowanej zabudowy aktywizacji gospodarczej		Orientacyjny geodezyjny podział terenu
	Tereny usług		Tereny usług, sportu i rekreacji		Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Tereny rolne		Teren ujęcia wody		Projektowana ściana stłoni izolacyjnej wysokości 0,30-0,60 m
	Tereny w granicach pierwszej strefy pośredniej ochrony ujęć wody		Tereny komunikacji samochodowej		Elementy małej architektury - rzeźba, fontanna, pomniki itp. obiekty
	Teren lasu		Oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej		Orientacyjny przebieg drogi wewnętrznej
	Istniejące obiekty budowlane				
	Istniejące obiekty budowlane do wyburzenia				
	Istniejące studnie				



Przewodnicząca Rady Gminy
Ewa Nowaczyńska-Szukurat
mgr inż. Ewa Nowaczyńska-Szukurat