

2432

UCHWAŁA Nr LXVII/663/2010 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 23 marca 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Przeźmierowie, w rejonie ul. Wyścigowej i Rzemieślniczej

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. zm.) oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) 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, późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Przeźmierowie, w rejonie ul. Wyścigowej i Rzemieślniczej zwany dalej „planem” stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,

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

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

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

3) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłne oraz elektroenergetyczne;

4) nośnikach reklamowych - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym;

6) dachu skośnym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;

7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć nasadzenia o strukturze wielopiętrowej minimalizujące uciążliwość wynikającą z funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej oraz toru „Poznań” dla sąsiednich terenów.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U oraz 2U;

2) lasy, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL oraz 3ZL;

3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami 1ZI oraz 2ZI;

4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;

5) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;

6) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;

7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

§4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych;

3) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i żelbetonowych od strony dróg;

4) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg;

5) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) nakaz użycia materiałów szlachetnych, takich jak: drewno, kamień, ceramika i szkło, w płaszczyznach elewacji frontowych i bocznych budynków, minimum w zakresie 25% powierzchni;

7) dopuszczenie lokalizowania reklam, szyldów i tablic informacyjnych wyłącznie na terenach 1U oraz 2U o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 6 m² na jednej nieruchomości:

a) na terenie 1U umieszczanych na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu,

b) na terenie 2U umieszczanych na ogrodzeniu.

§5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego;

2) zakaz emisji zanieczyszczeń powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu oraz wartości odniesienia określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe np. drewno, biomasa, itp., i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;

4) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;

5) nakaz ochrony istniejących drzew poprzez:

a) pielęgnację,

b) zakaz wycinki, poza niezbędnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa Kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury odrębnych.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe o funkcji hotelowej lub związanej z rekreacją, budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą, budynki administracyjno-biurowe, budynki handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m²;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dla działki o nr ewidencyjnym 1/51 powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki oraz powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki;

5) wysokość budynków nie większa niż 10 m do najwyższego punktu dachu;

1) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;

2) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;

3) przy dachach skośnych zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;

4) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:

a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,

c) 3 stanowiska na każde 10 łóżek hotelowych,

d) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków handlowych,

e) 1 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej innych obiektów;

9) dla obiektów hotelowych zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego dla autobusów na każde 80 łóżek hotelowych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie pod usługi związane z wystawiennictwem oraz handlem;

2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

3) zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem wiat;

4) maksymalną wysokość wiat - 4 m;

5) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki;

6) zapewnienie w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych w liczbie dostosowanej do rodzaju prowadzonej działalności, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni handlowej.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL oraz 3ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy;

2) nakaz uzupełnienia i utrzymania obecnej leśnej funkcji terenu.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZI oraz 2ZI ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy;

2) ochrona istniejących zadrzewień i wprowadzanie nowych o wielopiętrowej strukturze nasadzeń.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację stacji transformatorowej;

2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenie niezabudowanym.

§9. Nie określa się terenów wymagających określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

§10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości

mości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- 1) na terenie 1U - 3000 m²;
- 2) na terenie 2U - 1000 m².

3. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek pod: drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz wykonywania inwestycji mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;

2) w przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi, nakaz ich przebudowy na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą;

3) ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m od poziomu posadowienia wieży radaru AVIA C w Wysogotowie., tj. od poziomu terenu na rzędnej 101 m n.p.m.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej KD-Z, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 23,0 m,

b) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej KD-D, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,

c) teren drogi wewnętrznej KD-W, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10,0 m,

d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach komunikacji,

e) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych,

f) obsługę komunikacyjną:

- terenu 1U z drogi wewnętrznej KD-W,

- terenu 2U z drogi publicznej KD-Z;

2) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnej z zachowaniem odległości pomiędzy przewodami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów publicznych;

4) dopuszczenie zachowania i zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w uzgodnieniu z gestorami tych sieci;

5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

6) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgod-

nie z przepisami odrębnymi;

7) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z połąci dachowych zabudowy usługowej bezpośrednio do gruntu,

b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez urządzenia podczyszczające do gruntu, rowów melioracyjnych lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zakaz stosowania paliw węglowych,

b) nakaz stosowania takich paliw i urządzeń do ich spalania, które odpowiadają wymogom ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci; -

11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci na zasadzie przyłączy do budynków;

12) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych nastupowych i wbudowanych w obiekty budowlane oraz wyznaczonych na rysunku planu;

14) obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

§13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§15. Dla terenów gruntów leśnych o powierzchni 0,27 ha uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

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

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy
(-) Jacek Latos



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXVII/663/2010
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 23 marca 2010 r.
sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu w Przemierowie,
w rejonie ul. Wyścigowej i Rzemieślniczej

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:

L. P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	26.02.2010 1	Michał Sierpiński Kancelaria Adwokacka	<p>1. Zmiana przeznaczenia nieruchomości położonej w Przemierowie przy ul. Rzemieślniczej i Wyścigowej, działka 1/54 oznaczonej w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako las 2ZL i przekształcenie terenu przeznaczonego pod zalesienie na teren zabudowy usługowej. Wnioskodawca uzyskał decyzję SKO z dnia 22 lutego 2010 r. ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-wystawienniczo-magazynowego na działce 1/54.</p> <p>Rada Gminy Tarnowo Podgórne w drodze uchwały ustaliła stawkę opłaty targowej od podmiotów dokonujących sprzedaży na targowisku. Decyzją Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 czerwca 2004r wydana została zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego położonego w Przemierowie, działka 1/54, 1/55, 1/56 na użytek rolny.</p> <p>2. Nieuzasadnione jest ograniczenie zabudowy poprzez enumeratywne wskazanie przeznaczenia potencjalnych budynków, jak również ograniczenie powierzchni sprzedażowej budynków handlowych do 2000 m²;</p> <p>3. Nieuzasadnione jest ograniczenie powierzchni zabudowy do maksymalnie 30% powierzchni działki oraz ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki. Wnioskodawcy planują zabudowanie 65% powierzchni działki 1/53 co znajduje potwierdzenie w decyzji Wójta Gminy WZPGN. 7624-37/09 z dnia 17 grudnia 2009 r. o</p>		<p>1. TAK</p> <p>2. TAK</p> <p>3. TAK</p>	<p>1. Decyzja SKO nie jest prawomocna. Wójt Gminy przygotowuje skargę na decyzję SKO do WSA. Organ podatkowy ustalając opłatę targową nie jest uprawniony do badania legalności targowiska.</p> <p>2. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.</p> <p>3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa uwarunkownia środowiskowe realizacji przedsięwzięcia a nie ustala warunków zabudowy - nie jest zgodą na realizację przedsięwzięcia.</p> <p>Wnioskodawca nie uzyskał decyzji Wójta Gminy o warunkach zabudowy zezwalającej na zabudowanie 65% powierzchni działki 1/53.</p> <p>4. §103 pkt 1 treści studium określa maksymalną wysokość budynków. Określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego niższej maksymalnej wysokości niż określona w studium nie może być traktowane jako niezgodność ze studium a jedynie uściślenie jego zapisów.</p> <p>5. Inwestycje celu publicznego o których mowa w §5 projektu planu to inwestycje służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb ludności. Są to inwestycje głównie z zakresu infrastruktury technicznej.</p>

			środowiskowych uwarunkowaniach. 4. Przyjęcie wartości 10 m jako maksymalnej wysokości budynków jest sprzeczne z §103 pkt 1 treści studium, zgodnie z których maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać na terenie centrum wsi Przeźmierowo 12 m. 5. §5 pkt 1 projektu planu zakazując lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego opiera się na nieuzasadnionej nierówności w traktowaniu obywateli.		4. TAK	
					5. TAK	

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXVII/663/2010
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 23 marca 2010 r.
w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu w Przeźmierowie
w rejonie ul. Wyścigowej i Rzemieślniczej

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:

Do kosztów obciążających budżet Gminy należeć będą koszty budowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-D i KD-Z.