

**UCHWAŁA NR XLIV/747/2021
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Osiedla Morskiego w Lusówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów Osiedla Morskiego w Lusówku, zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/553/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 8 grudnia 2020 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu składająca się z załącznika nr 1A w skali 1:2000 oraz z załączników 1B, 1C i 1D w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) **budynku mieszkalno - usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub wiaty, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię

terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;

- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** i **3U**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**, **27KDW**, **28KDW**, **29KDW**, **30KDW**, **31KDW**, **32KDW**, **33KDW**, **34KDW**, **35KDW**, **36KDW**, **37KDW**, **38KDW**, **39KDW**, **40KDW**, **41KDW**, **42KDW**, **43KDW**, **44KDW**, **45KDW**, **46KDW** i **47KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 1 m² na jednej działce budowlanej na terenach **MN** oraz do 3 m² na jednej działce budowlanej na terenach **MN/U** i **U**,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - b) blaszanych budynków gospodarczo – garażowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenie **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) w przypadku lokalizacji na terenach **U** zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej i terenów zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ochronę części obszaru objętego planem położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-25/34, AZP 52-25/35 oraz AZP 52-25/37, oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m²,
- d) powierzchnię zabudowy wiaty nie większą niż 50 m²,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych:
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalnie 5,5 m,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
 - budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,

- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielania lokalu użytkowego,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
- n) obsługę komunikacyjną terenu:
 - **1MN** z drogi wewnętrznej **6KDW** – ulicy Przystaniowej,
 - **2MN** z dróg wewnętrznych **14KDW** oraz **16KDW** – ulicy Jachtowej oraz ulicy Sztormowej,
 - **3MN** z drogi wewnętrznej **14KDW** – ulicy Jachtowej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego i jednego budynku gospodarczo - garażowego,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w układzie wolno stojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m²,
- d) powierzchnię zabudowy wiaty nie większą niż 50 m²,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo - garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - maksymalnie 5,5 m,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - budynków gospodarczo - garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

m) minimalną powierzchnię działki: zgodnie z powierzchnią terenu, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

n) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ulicy Tarnowskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej **38KDW** - ulicy Albatrosa;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,

b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno - usługowym oraz usługowym.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **3U**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków usługowych oraz budynków gospodarczo - garażowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,

b) na terenie **3U** lokalizację zieleni izolacyjnej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

c) na terenie **3U** lokalizację wyłącznie budynków przeznaczonych na potrzeby usług zdrowia, oświaty, kultury oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,

d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo - garażowego nie większą niż 100 m²,

e) powierzchnię zabudowy wiaty nie większą niż 40 m²,

f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,

g) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- 40% powierzchni działki dla terenu **1U** i **2U**,

- 20% powierzchni działki dla terenu **3U**,

h) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:

- 25% powierzchni działki dla terenu **1U** i **2U**,

- 70% powierzchni działki dla terenu **3U**,

i) wysokość budynków usługowych:

- maksymalnie 12,0 m dla terenu **1U**,

- maksymalnie 10,0 m dla terenów **2U** i **3U**,

j) wysokość budynków gospodarczo–garażowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,

- maksymalnie 5,5 m,

k) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,

l) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – maksymalnie 10,0 m dla terenu **3U**,

m) geometrię dachów:

- budynków usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,

- budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,

n) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

o) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

p) obsługę komunikacyjną terenu:

- **1U** z dróg publicznych – ulicy Grabowej oraz ulicy Tarnowskiej, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
- **2U** z dróg wewnętrznych **6KDW**, **14KDW** oraz **16KDW** – ulicy Przystaniowej, ulicy Jachtowej oraz ulicy Sztormowej,
- **3U** z drogi wewnętrznej **36KDW** – ulicy Bałtyckiej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo – garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- b) kondygnacji podziemnej w budynku usługowym,
- c) parkingów.

3) zakazuje się lokalizacji na terenie **2U** obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m².

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**, **27KDW**, **28KDW**, **29KDW**, **30KDW**, **31KDW**, **32KDW**, **33KDW**, **34KDW**, **35KDW**, **36KDW**, **37KDW**, **38KDW**, **39KDW**, **40KDW**, **41KDW**, **42KDW**, **43KDW**, **44KDW**, **45KDW**, **46KDW** i **47KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KDW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

- a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację stacji transformatorowych,
- c) lokalizację magazynów energii elektrycznej,
- d) lokalizację stacji ładowania pojazdów elektrycznych;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 7, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. e), § 4 pkt 3 lit. a), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

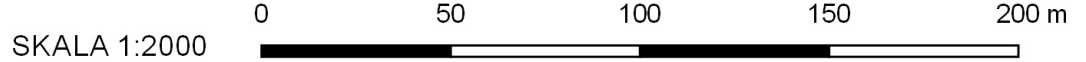
§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1:10 000

Mapa przedstawia plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne. Na mapie widoczne są różne strefy użytkowania terenu, oznaczone kolorami i kodami: M3 (brązowy) – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, M4 (ciemnobrązowy) – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZP1 (zielony) – tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce, skwery, U1 (żółty) – tereny usług turystyki, U2 (ciemnozielony) – tereny usług sportu i rekreacji. Czerwone linie przerywane oznaczają granicę obszaru objętego planem. Na mapie widoczne są również drogi, linie kolejowe, rzeki i lasy.

M3	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
M4	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
ZP1	tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce, skwery
U1	tereny usług turystyki
U2	tereny usług sportu i rekreacji
---	granica obszaru objętego planem

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW OSIEDLA MORSKIEGO W LUSÓWKU

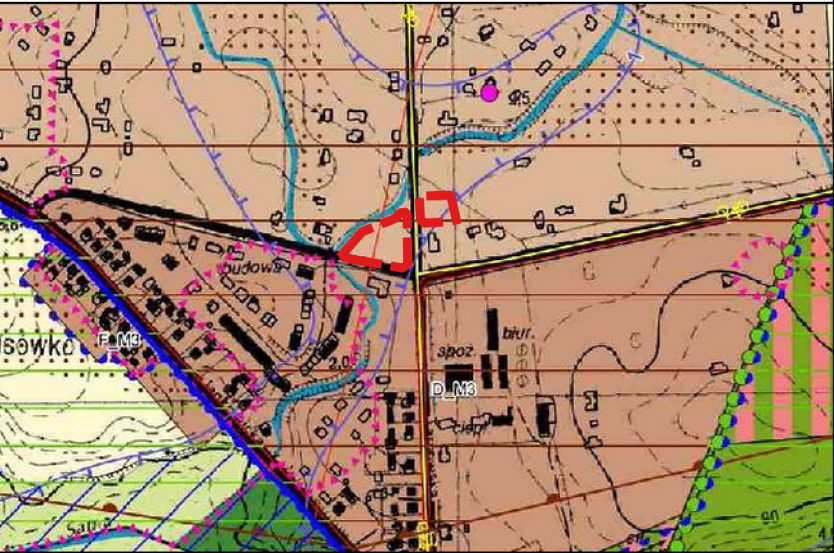
Załącznik nr 1B do Uchwały Nr XLIV/747/2021
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 28 września 2021 r.

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

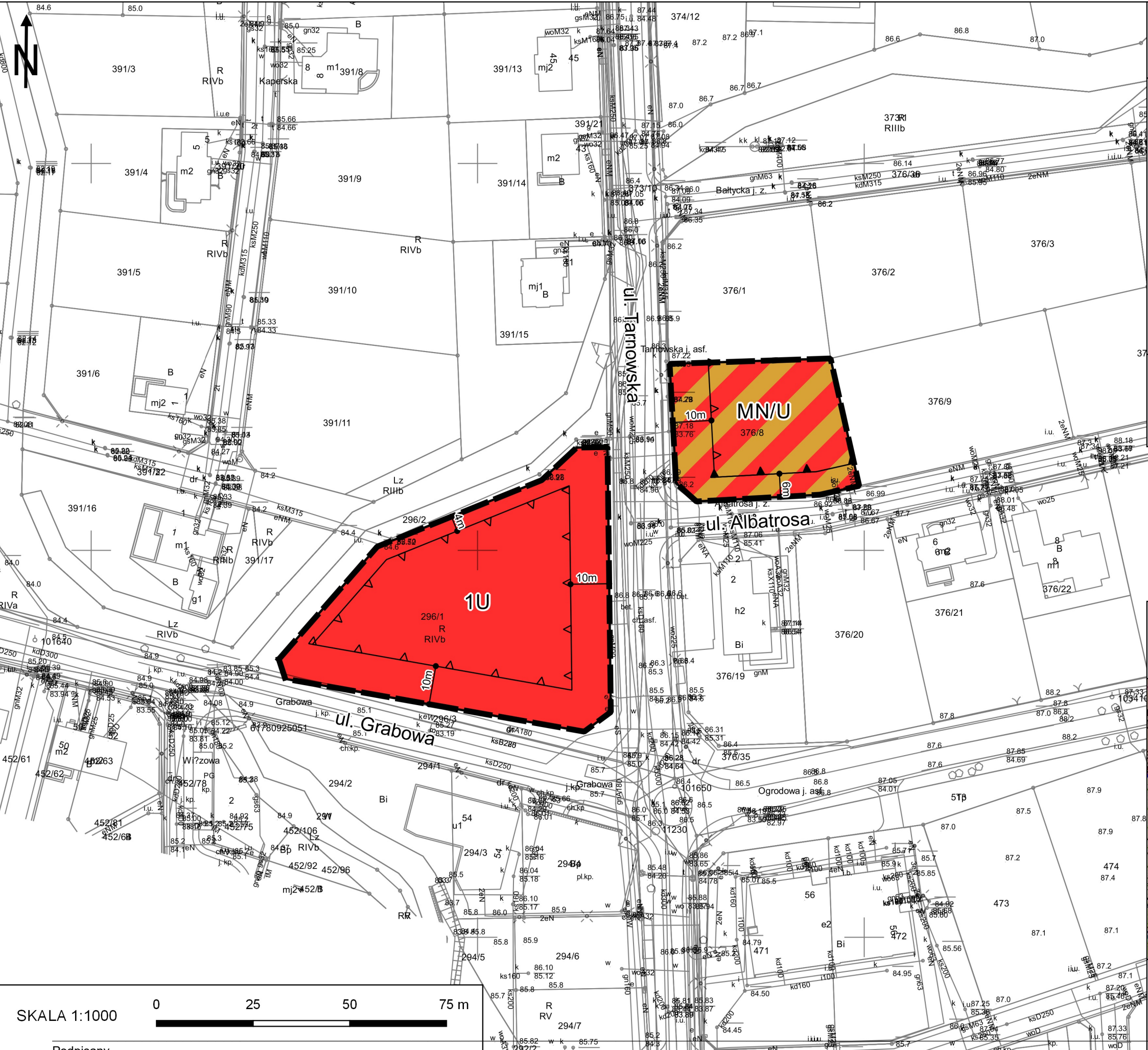
- granicą obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- U teren zabudowy usługowej

Obszar objęty planem położony jest w granicach:
- obszaru i terenu górniczego "Tarnowo Podgórne GT-1"
- udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (numer złoża 15707)

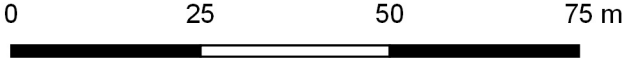
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1:10 000



- M4 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- granicą obszaru objętego planem








SKALA 1:1000



ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW OSIEDLA MORSKIEGO W LUSÓWKU

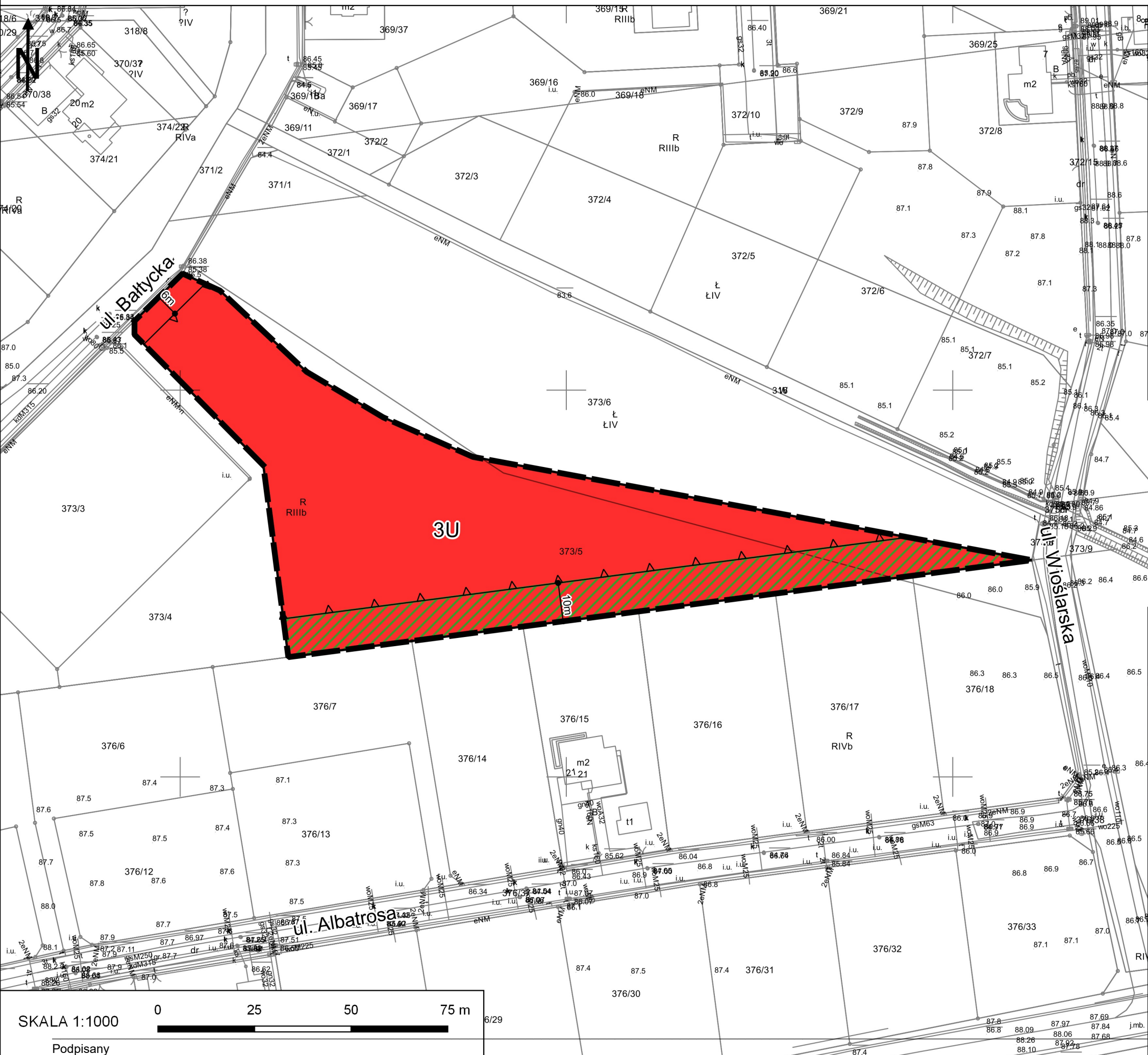
Załącznik nr 1C do Uchwały Nr XLIV/747/2021
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 28 września 2021 r.

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

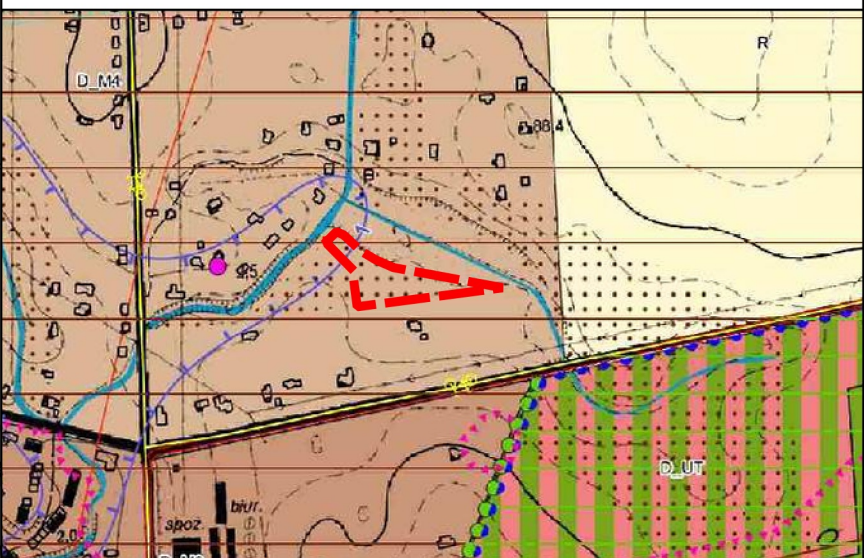
- | | |
|---|---|
|  | granica obszaru objętego planem |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | teren zabudowy usługowej |
|  | zielen izolacyjna |

Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- obszaru i terenu górniczego "Tarnowo Podgórne GT-1"
- udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (numer złoża 15707)

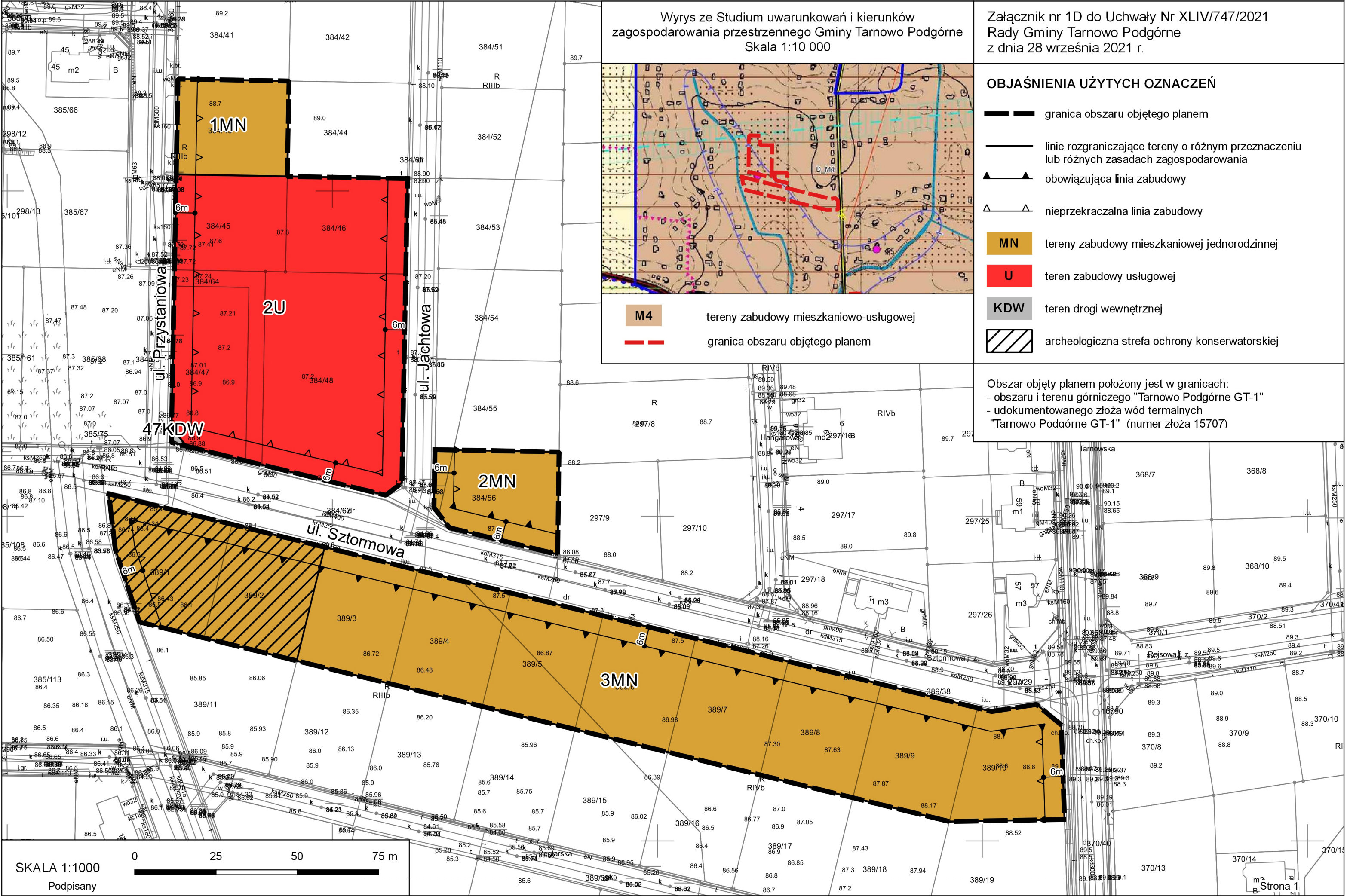


Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1:10 000

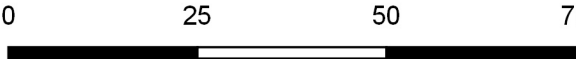


- M4** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- — granica obszaru objętego planem

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW OSIEDLA MORSKIEGO W LUSÓWKU



SKALA 1:1000



Podpisany

Strona 1

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	4	5	6	7	8
1.	05.08. 2021 r.	Prośba o zmianę zapisu §8 ust. 3 pkt 3 poprzez dodanie "z zastrzeżeniem ograniczenia powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnie wystawienniczą, do 150 m ² w jednym budynku".	dz. 384/45 – 384/48, 384/64 Lusówko (teren 2U)		X	
2.	02.09. 2021 r.	Prośba o wprowadzenie zapisów: 1. dopuszczających „lokalizację ciągów pieszo-rowerowych w pasie drogowym terenów: 6KDW, 9KDW, 10KDW, 16KDW, 18KDW, 22KDW, 24KDW, 25KDW, 27KDW, 30KDW, 33KDW, 38KDW, 42KDW, 46KDW. Minimalną szerokość ciągu pieszo-rowerowego ustala się na 1,5 m".	Obszar opracowania projektu mpzp		X	Mpzp zabezpiecza pas drogowy, natomiast sposób zagospodarowania nastąpi na etapie inwestycji. Zakres infrastruktury uzależniony będzie od możliwości budżetowych, mpzp nie wyklucza ciągów pieszo-rowerowych.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/747/2021
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 28 września 2021 r.

Zalacznik4.gml



UZASADNIENIE

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów Osiedla Morskiego w Lusówku, na podstawie Uchwały Nr XXII/367/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 marca 2020 r.

Plan obejmuje siedem obszarów oznaczonych literami „A”, „B”, „C”, „D”, „E”, „F” i „G”, o łącznej powierzchni ok. 20 ha – układ drogowy osiedla, jak również kilka pojedynczych obszarów zabudowy.

Do opracowania zmiany obowiązujących planów miejscowych przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości prywatnych dotyczącymi zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, jak również z uwagi na wniosek Kierownika Wydziału Infrastruktury Drogowej Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne o zmianę przeznaczenia terenów dróg publicznych na tereny dróg wewnętrznych w celu umożliwienia projektowania dróg na terenie osiedla bez uwzględniania wymagań projektowych dla dróg publicznych.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszary objęte planem przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M4.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej oraz tereny dróg wewnętrznych. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym zagospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich

strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach MN, MN/U i U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania podyktowane są wnioskami właścicieli nieruchomości o sporządzenie zmiany obowiązujących planów miejscowych. Grunty prywatne przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Powyższe ustalenia wpłyną na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszarów objętych planem. Działki tworzące układ komunikacyjny osiedla, stanowiące własność Gminy Tarnowo Podgórne, przeznaczono pod drogi wewnętrzne zgodnie z wnioskiem Kierownika Wydziału Infrastruktury Drogowej Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 15 kwietnia 2020 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 16 kwietnia 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2021 r. do 19 sierpnia 2021 r. W dniu 9 sierpnia 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej w terminie do dnia 8 września 2021 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono siedem uwag, które w części zostały uwzględnione przez Wójta.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUIKZP Gminy Tarnowo Podgórne” w latach 2014-2017 (Tarnowo Podgórne, marzec 2017 r.). Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – Uchwała Nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne przyjętego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. ze zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów miejscowych opracowywane są z uwzględnieniem liczby wniosków złożonych dla poszczególnych obszarów. Z uwagi na dużą ilość wniosków dotyczących terenu Osiedla Morskiego w Lusówku oraz potrzebę realizacji celu publicznego – budowy dróg gminnych, uznano za zasadną zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.