

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
z dnia .....

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary w Lusowie;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary w Lusowie, zwane dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu składająca się z załączników nr 1A, 1B, 1D i 1E w skali 1:1000 oraz z załącznika nr 1C w skali 1:500, 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

Ilekoć 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 o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 wiaty lub zewnętrznej ściany budynku;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;

- 7) **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;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartych szpalerach.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) teren zieleni izolacyjnej i wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI/WS**;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 1 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **MN** i **US** oraz jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 2 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenie **MN/U**,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - b) blaszanych budynków gospodarczo - garażowych,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## § 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, na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz na terenie **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

## § 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 52-25/79 oraz pod nr AZP 52-25/170, 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 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, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup> na terenach **1MN** i **2MN** oraz nie większą niż 80 m<sup>2</sup> na terenie **3MN**,
  - d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,
  - 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 5,0 m w przypadku dachu stromego lub 3,5 m w przypadku dachu płaskiego,
  - 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 30° do 45° lub płaskie,
  - l) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
  - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 500 m<sup>2</sup> dla terenu **2MN**, 800 m<sup>2</sup> dla terenów **1MN** i **3MN**, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - n) obsługę komunikacyjną terenów:
    - **1MN** z drogi publicznej – ulicy Poznańskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem poprzez drogę wewnętrzną **KDW** - ulicę Taczaka,
    - **2MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** oraz z drogi publicznej – ulicy Skośnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
    - **3MN** z drogi publicznej – ulicy Polnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym na terenie **1MN**,
  - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie wolno stojącym,
  - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 100 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 50 m<sup>2</sup>,
  - 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 i mieszkalno-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 i mieszkalno-usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,
  - l) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum:
    - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 3000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - n) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ulicy Ogrodowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U**:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego lub maksymalnie jednego budynku usługowego,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolno stojącym,
  - c) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
  - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - g) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalnie 9,0 m,
  - h) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
    - 1 kondygnacja nadziemna,
    - maksymalnie 5,5 m,
  - i) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
  - j) geometrię dachów:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

- budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,
  - k) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum:
    - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - m) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ulicy Nowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń sportowych związanych z jazdą konną, budynku usługowego związanego z gastronomią oraz budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki,
  - e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
  - f) wysokość budynku usługowego oraz obiektów związanych z jazdą konną:
    - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalnie 10,5 m,
  - g) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
    - 1 kondygnacja nadziemna,
    - maksymalnie 5,5 m w przypadku dachu stromego lub 3,5 m w przypadku dachu płaskiego,
  - h) wysokość wiat – maksymalnie 5,0 m,
  - i) geometrię dachów – dowolną,
  - j) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów i lokali usługowych,
  - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

- l) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej – ulicy Nowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
    - b) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI/WS**:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację zieleni izolacyjnej,
    - b) zachowanie cieku wodnego jako otwartego,
    - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) urządzeń melioracyjnych,
    - b) ciągów pieszych i pieszko-rowerowych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI**:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację zieleni izolacyjnej,
    - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki,
  - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszko-rowerowych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.
7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.
8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** 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 uwzględnienie uwarunkowań wynikających z

położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

#### § 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań - Ławica;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZI/WS, ZI, KDW i KDD**.

#### § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie odpowiedniej ilości 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 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.



### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 6, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. d), § 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.

UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
Z DNIA .....

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary w Lusowie, na podstawie Uchwały Nr XLVI/781/2021 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 23 listopada 2021 r.

Na przedmiotowych obszarach obowiązywały ustalenia Uchwały Nr XXXV/421/2012 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 11 września 2012 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie, Uchwały Nr XXII/368/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 225 oraz dla terenów przy ul. Poznańskiej, położonych w Lusowie, Uchwały Nr XXII/132/2003 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chronionego Krajobrazu i terenów przyległych – część Lusowo oraz Uchwały Nr LXVII/1052/2018 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 16 października 2018 r. w sprawie: zmiany Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne Nr LXIII/811/2014 z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Lusowo, Batorowo, Sady i Swadzim, pomiędzy ulicami: Nową i Stefana Batorego a drogą ekspresową S11.

Plan obejmuje pięć obszarów o łącznej powierzchni około 3,8 ha, położonych w Lusowie przy ulicach: Poznańskiej, Ogrodowej, Wierzbowej i Skośnej, Polnej oraz Nowej.

Do zmiany obowiązujących planów miejscowych przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości dotyczącymi zmiany parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

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 symbolami M2, M3, M4 oraz tereny rolnicze, oznaczone symbolem R.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U), teren usług sportu i rekreacji (US), teren zieleni izolacyjnej i wód powierzchniowych (ZI/WS), teren zieleni izolacyjnej (ZI), teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz teren drogi wewnętrznej (KDW). 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 gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady ochrony stanowisk archeologicznych.

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, ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach MN, MN/U oraz US, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 wnioskiem właścicieli nieruchomości o sporządzenie zmiany planu miejscowego. Grunty prywatne przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni izolacyjnej i wód powierzchniowych, teren zieleni izolacyjnej oraz teren drogi wewnętrznej. Powyższe ustalenia wpłyną na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszarów objętych planem. Plan nie obejmuje działek stanowiących własność 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 (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, 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 są uzbrojone 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 grudnia 2021 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 15 grudnia 2021 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu 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 28 lutego 2023 r. do 21 marca 2023 r. W dniu 13 marca 2023 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 4 kwietnia 2023 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... 2023 r. do ..... 2023 r. W dniu ..... 2023 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 ..... 2023 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono/nie wniesiono uwag.

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.), przyjętej Uchwałą 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów miejscowych opracowywane są z uwzględnieniem liczby wniosków złożonych dla poszczególnych obszarów.

#### 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.