

UCHWAŁA NR VIII/106/2024
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy
ul. Poznańskiej w Lusowie – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity. Dz.U. 2024 poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° ;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 3) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch połaciach (dwóch spadkach) w kształcie prostokątów stykających się w biegnącej równolegle do szerokości budynku kalenicy dachu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach, gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. W przypadku, gdy granica działki usytuowana jest w stosunku do granicy pasa drogowego pod kątem innym niż 90°, dopuszcza się usytuowanie na tej linii wyłącznie zewnętrznego narożnika budynku;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą

przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych,
- tarasów i powierzchni utwardzonych;

7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

8) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;

9) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **MN/U**,

2) tereny zieleni i wód:

a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**,

b) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **WS**;

3) tereny użytkowane rolniczo: tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R**;

4) tereny komunikacji:

a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **KDL**,

b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**,

c) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **KDWxs**.

§ 4. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) zagospodarowanie zielenią naturalną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

3) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 18 ust. 2.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §17, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;

2) dopuszcza się:

a) sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, w przypadku ich rozbudowy, dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachu,

d) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu z prawem ich przebudowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, dla stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych wskazanych na rysunku planu:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia z §10, §11, §12.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 50%,

f) wysokość: budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m, budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 6,0 m dla budynków z dachem stromym, nie wyżej niż 3,5 m dla budynków z dachem płaskim,

g) geometria dachu: dla budynku mieszkalnego - dach stromy, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii, dla budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego: dach stromy lub dach płaski, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii, w przypadku dachu dwuspadowego, lokalizacja głównej kalenicy równolegle względem granicy frontowej działki,

- h) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- j) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit i) nie dotyczą działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów,
- k) na terenach **6MN**, **7MN**, **8MN** lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6 i 7,
- m) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,
- b) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
- c) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów na terenach,
- e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków wolnostojących,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, przy czym powierzchnia użytkowa budynku usługowego nie może przekroczyć 200,0 m² na jednej działce budowlanej,
- c) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- g) wysokość: budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m, budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 6,0 m, nie wyżej niż 3,5 m dla budynków z dachem płaskim, obiektów budowlanych innych niż budynki - nie wyżej niż 10,0 m,
- h) geometria dachu: dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego: dach stromy, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii, dla budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego: dach stromy jedno-, dwu-, wielospadowy lub dach płaski, przy czym nie dotyczy detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, w przypadku dachu dwuspadowego, lokalizacja głównej kalenicy równolegle względem granicy frontowej działki,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
- k) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit j) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6 i 7,

m) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,

b) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,

c) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

d) lokalizację dojazdów i dojazdów na terenach,

e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ . 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP**:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – parkową i zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu,

c) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

c) lokalizację obiektów małej architektury.

§ . 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **WS**:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejących obszarów wód powierzchniowych śródlądowych,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 95% powierzchni terenu,

c) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) przepustów, pomostów, mostków, kładek,

b) urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R**:

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż głównych dróg - zgodnie z rysunkiem planu o charakterze wiatrochronnym i krajobrazowym,

c) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,

f) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,

2) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej.

§ . 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDL** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ . 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**, ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej, w tym miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi na terenach 1KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

§ . 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDWxs**, ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej, w tym miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ . 16. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także narażonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się położenie całego obszaru objętego planem, na terenie obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach MN – zgodnie z wartościami w §8 pkt 1 lit.i,
 - b) na terenach MN/U – zgodnie z wartościami w §9 pkt 1 lit. j,
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania zieleni wysokiej w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, których wysokość przekraczałaby 130 m n.p.m.;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z położenia w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, w tym położenia w granicach oddziaływania od stacji radarowych (Lotniczych Urządzeń Naziemnych) lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, zgodnie ze strefami wyznaczonymi na rysunku planu, w granicach których:
 - a) obiekty sztuczne i naturalne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
 - b) przy obliczaniu wysokości obiektu należy uwzględnić także umieszczone na nim wszelkie urządzenia, takie jak np. kominy, anteny, a w przypadku dróg i linii kolejowych również ich skrajnie.

§ . 19. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDL – klasy lokalnej,
- 2) drogi wewnętrzne – KDW;
- 3) wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne – KDWxs;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:
 - a) z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) z dróg wewnętrznych, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami,
 - c) dla terenu MN/U zgodnie z lit. a i b, poprzez służebność przejść i przejazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży i usług,
 - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości do 35 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - j) zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - k) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci,
 - o) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych.

§ . 20. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

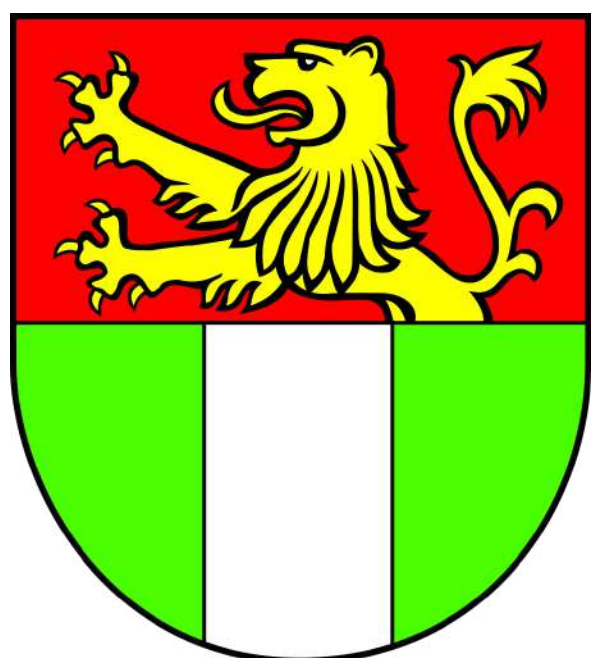
§ . 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ . 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRZY UL. POZNAŃSKIEJ W LUSOWIE - CZĘŚĆ II

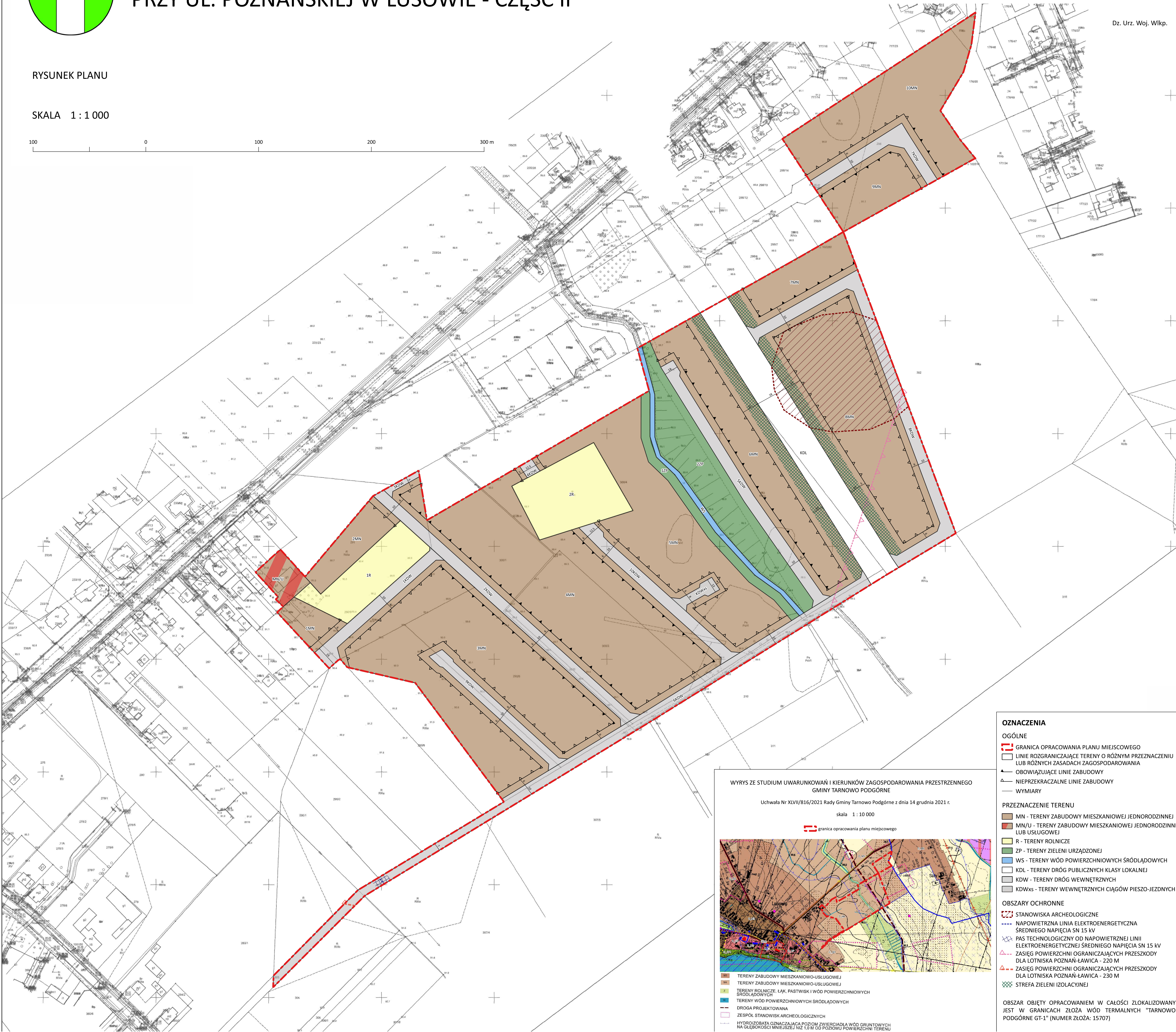
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VIII/106/2024
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 29 października 2024 r.

Dz. Urz. Woj. Wlkp.

RYСУNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

100 0 100 200 300 m

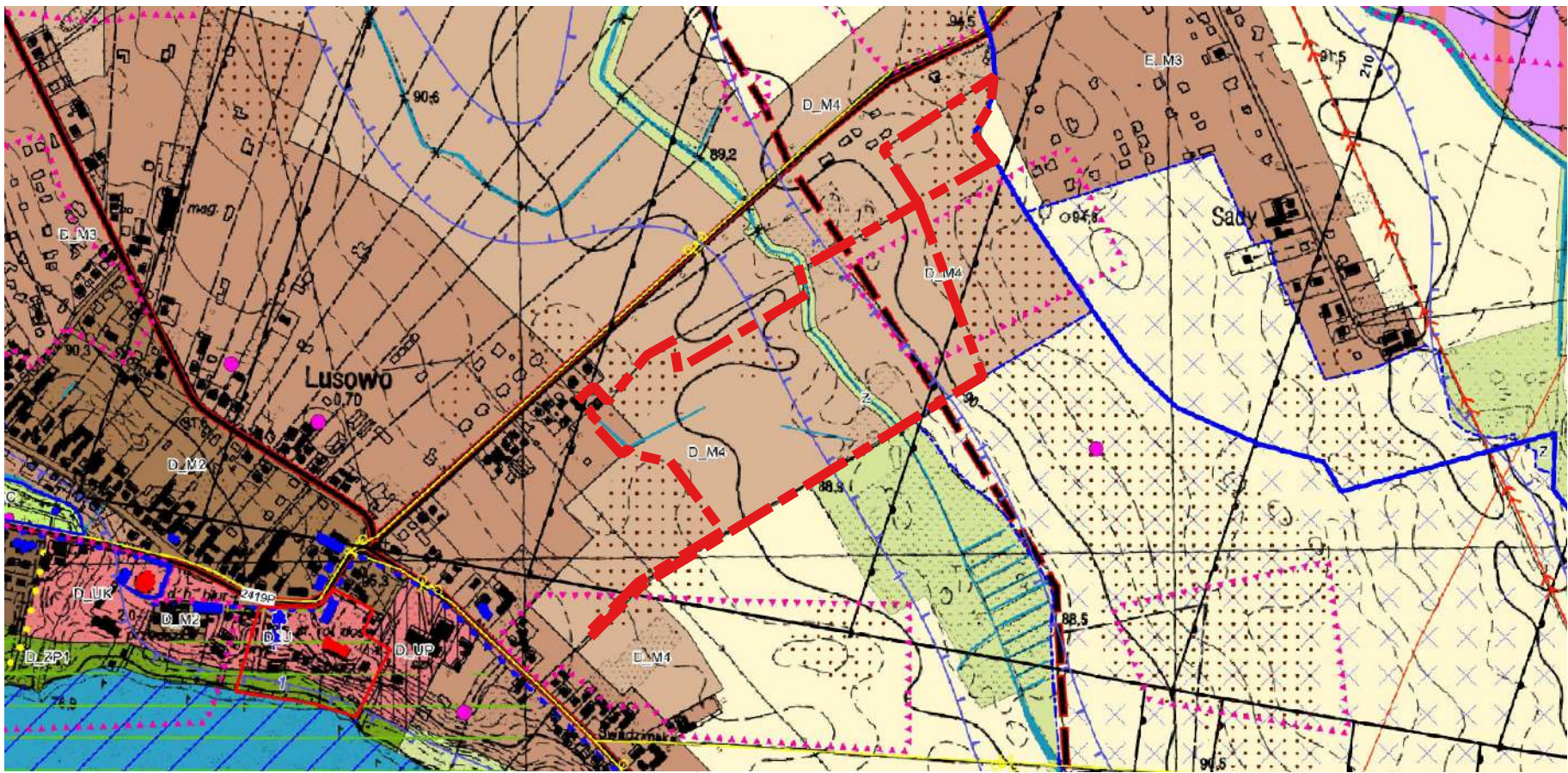


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

Uchwała Nr XLVII/816/2021 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 14 grudnia 2021 r.

skala 1 : 10 000

granicza opracowania planu miejscowego



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
TERENY ROLNICZE, ŁĄK, PASTWISK I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
DROGA PROJEKTOWANA
ZESPÓŁ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA POZIOM ZWIERCIADŁA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZĄ NIŻ 1,0 M OD POZIOMU POWIERZCHNI TERENU

OGNACZENIA

OGÓLNE

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWxs - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

OBSZARY OCHRONNE

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- ZASIEG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA POZNAŃ-LAWICA - 230 M
- ZASIEG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA POZNAŃ-LAWICA - 230 M
- STREFA ZIELENI (IZOLACYJNEJ)

OBZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH ŻŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1" (NUMER ŻŁOŻA: 15707)

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga się, co następuje:

§ . 1

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2023 r. do 23 października 2023 r. Uwagi można było składać do dnia 7 listopada 2023 r.

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.	10.10.2023 r.	Wyłączenie części działki 290/9 z opracowania, oznaczonej przeznaczonej w projekcie planu jako 1R - tereny rolne	część dz. nr 290/9, obręb Lusowo symbol: 1R		x	
2.	11.10.2023 r..	Ponowne wystąpienie do Ministra Rolnictwa w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	część dz. nr 290/9, obręb Lusowo symbol: 1R		x	

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 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 VIII/106/2024

Rady Gminy Tarnowo Podgórne

z dnia 29 października 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 16,2 ha przy ul. Poznańskiej w Lusowie. Teren opracowania w części jest zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w tym także z usługami. Pozostała część obszaru opracowania stanowi aktualnie tereny rolnicze.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVI/424/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne - Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r. projekt znajduje się na terenie oznaczonym w studium symbolem: M3, M4 –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Tarnowo Podgórne stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne”.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II”
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 14 sierpnia 2020 r. o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 18 września 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach od 25 września 2023 r. do 23 października 2023 r., dyskusji publicznej w dniu 2 października 2023 r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 7 listopada 2023 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 2 uwagi.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie, w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek od osoby

prywatnej. Jednocześnie wpłynęło 11 pism od instytucji, z czego 10 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w projekcie.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustalono dla stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych wskazanych na rysunku planu: nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zespołu stanowisk archeologicznych i pojedynczych stanowisk archeologicznych, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz zabudowy usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów w Lusowie oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w pobliżu miasta Poznania oraz dogodną infrastrukturę komunikacyjną. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi funkcji mieszkaniowej czy usługowej. Obszar opracowania, ze względu na usytuowanie w granicach układu komunikacyjnego jest ograniczony przestrzennie, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się projektowanych funkcji. W niewielkiej odległości od obszaru opracowania, przy ul. Nowej znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny częściowo zainwestowane jak i rolne, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, a także usługowych. Całość opracowania stanowi część miejscowości Lusowo.

10. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II, wynikało z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne – według którego ww. obszar przeznaczony jest pod dominujący kierunek – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUIKZP Gminy Tarnowo Podgórne oraz 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.
11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II”.
12. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Poznańskiej w Lusowie – część II z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uaktywniają zagospodarowanie na tym terenie, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.