

UCHWAŁA NR XXVIII/460/2020
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych 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 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 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.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,30 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 2) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, przebudowę oraz zmianę geometrii dachu istniejącego budynku, zlokalizowanego przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m²,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - c) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) ogrodzeń ażurowych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego i budowli hydrotechnicznych;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych, w tym stawów rybnych;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego: 50 m²;
- 3) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego - nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) geometrię dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego - dachy o nachyleniu połaci dachowych 35° do 45°, dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego - dachy płaskie lub o nachyleniu połaci dachowych 35° do 45°;
- 5) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,9;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z ulicy Dopiewskiej - drogi publicznej, położonej wzdłuż zachodniej granicy planu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, budynków inwentarskich i wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie usług agroturystyki;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 45%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 1,0;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 7) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich – nie więcej niż 9 m,
 - c) wiat nie więcej niż 5 m,
 - d) budowli rolniczych nie więcej niż 15 m;
- 8) geometrię dachów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy o nachyleniu połaci dachowych 25° do 45°, dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych, budynków inwentarskich i wiat – płaskie lub dachy o nachyleniu połaci dachowych 25° do 45°;
- 9) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
- a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 10) obsługę komunikacyjną z ulicy Dopiewskiej - drogi publicznej, położonej wzdłuż północnej granicy planu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość tuneli foliowych i szklarni – 4 metry;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

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

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem **R**,
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 4) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej,
 - b) w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 13 pkt 3;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 3 lit. a i lit. b oraz pkt 4 lit. a i lit. c 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

§ 17. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

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

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

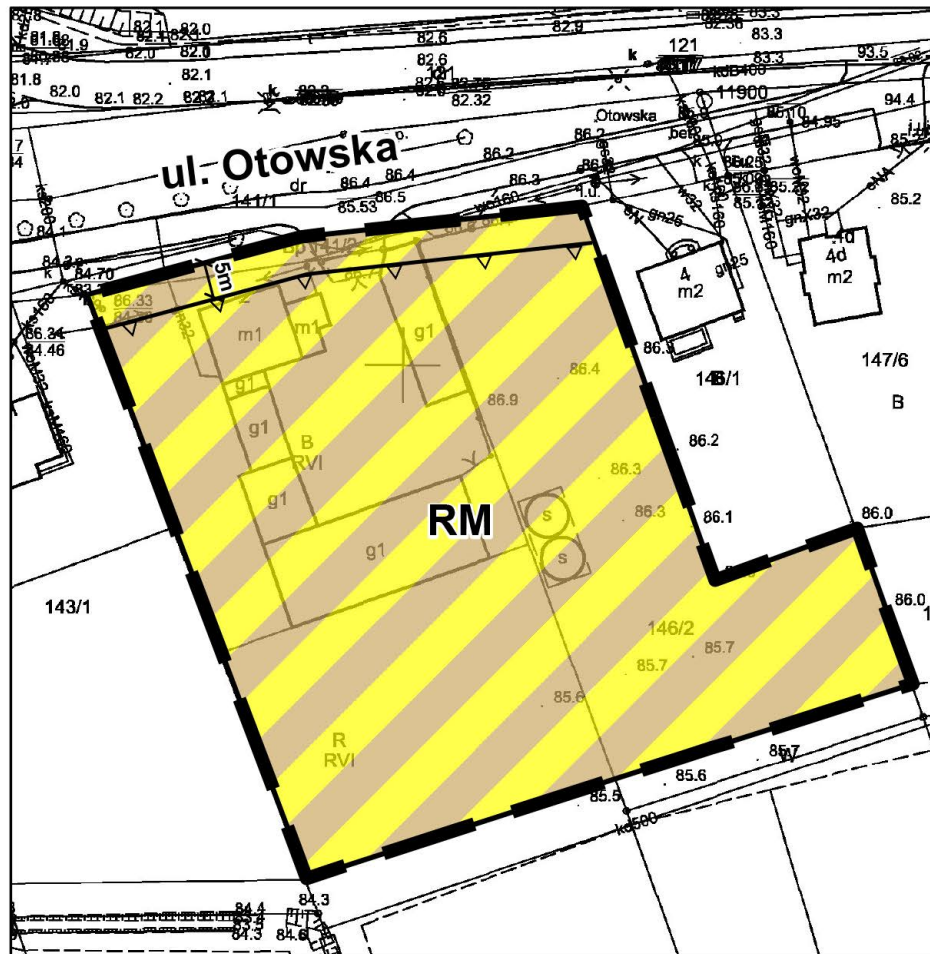
Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba

Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVIII/460/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 sierpnia 2020 roku
(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z poz.)

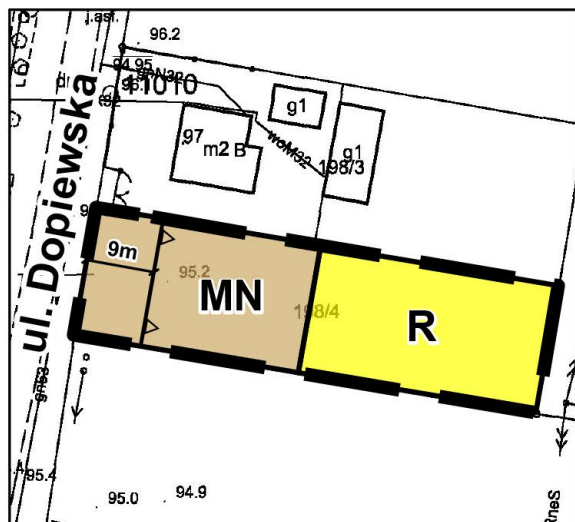
SKALA 1: 1 000



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1: 10 000



- M.1** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, indywidualnej i zagrodowej
- RP** tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- pozostałe rzeki
- drogi powiatowe
- drogi gminne i pozostałe (wybrane)
- granica obszaru objętego planem miejscowym



Oznaczenia:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie wymiarowe
- granica obszaru objętego planem miejscowym, w całości położonego na: obszarze udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707)

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R** teren rolniczy

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

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) projekt sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 maja 2020 r. do 26 czerwca 2020 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 17 lipca 2020 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Tarnowo Podgórne nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 8695 z późn. zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga co następuje:

1. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją dróg publicznych.
2. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku na podstawie uchwały Nr XIII/175/2019 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 czerwca 2019 roku. Obszar opracowania wynosił ok 0,7 ha.

Celem sporządzenia projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest poprawa możliwości inwestycyjnych na terenie istniejącego siedliska rolnego oraz przeznaczenie części działki nr 198/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z wydanym wcześniej pozwoleniem na budowę oraz decyzją trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

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

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
 - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 7) prawo własności, poprzez:
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i terenu rolniczego,

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - wskazanie terenu złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
- ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórny podział nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów, czy też nieprzekraczalne linie zabudowy gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Lusówko i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

Teren planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody. Teren opracowania planu nie przedstawia znacznych walorów przyrodniczych i jest zmieniony przez człowieka. Planowana w

projekcie planu zabudowa znajduje się w pobliżu terenów już zurbanizowanych i poprzez swoją funkcję komplementarną będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, 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.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny – przy ulicy Dopiewskiej zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 821, a przy ul. Otowskiej przystanek linii 811, które stanowią dogodny środek transportu wewnątrzgminnego oraz aglomeracji poznańskiej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na analizowanych terenach umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

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

Na terenie objętym opracowaniem projektu zmiany planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Lusówku – część Południowa, zatwierdzony uchwałą nr LXVIII/875/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 czerwca 2014 roku oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Lusówku – część Centrum A”, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/610/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 stycznia 2017.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne (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 z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano wykaz opracowań planistycznych, które predestynowane są do opracowania zmian. Zakres opracowania procedowanej zmiany planów miejscowych nie pokrywa się z obszarami wskazanymi w wieloletnim programie prac planistycznych na lata 2017-2019. Mimo, że w wyżej wymienionym dokumencie nie wskazano braku aktualności analizowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym ze względu na zmienność uwarunkowań i potrzeb rozwojowych. Uchwalenie ich zmiany będzie zatem zgodne z wynikami analizy, tym bardziej, że analiza wskazuje na potrzebę aktualizacji studium w zakresie: korekty kierunków przeznaczenia terenów adekwatnie do istniejącego stanu zagospodarowania oraz ewentualnej korekty kierunków przeznaczenia stosownie do potrzeb oraz wniosków mieszkańców i właścicieli gruntów.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu, w tym w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 17 lipca 2019 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 15 lipca 2019 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 do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku. W odpowiedzi pismami z dnia 1 sierpnia 2019 r. – PPIS oraz z 13 sierpnia 2019 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 3 października 2019 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 31 października 2019 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 28 maja 2020 r. do dnia 26 czerwca 2020 r.) w terminie określonym dla składania uwag do projektu dokumentu oraz uwag i wniosków w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (do 17 lipca 2020 r.) nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku, sporządzany na podstawie uchwały Nr XIII/175/2019 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 czerwca 2019 roku, celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.