

**PROJEKT 18.09.2023 R.**

**UCHWAŁA NR ...../...../.....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
Z DNIA .....**

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. 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 XLVII/816/2021 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 14 grudnia 2021 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 zajęta 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 2,0m 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 pieszko-jezdných, 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,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 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 dojeżdż 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 m<sup>2</sup> 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,
    - 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 m<sup>2</sup>,
- 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 dojeżdż 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 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
    - 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.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR .....

**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

**z dnia .....**

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

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,77 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 XLVII/816/2021 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 14 grudnia 2021 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 2022 r. poz. 503), 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 2022 r. poz. 503), 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 ..... o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach od ..... do ....., dyskusji publicznej w dniu ..... i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia .....
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.
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.