

UCHWAŁA NR/2024
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia2024

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusówku dla ulic: Iskierki, Dzwoneczka, Mgielki i części ulicy Sierosławskiej, dla terenów przy ul. Kapitańskiej (dz. nr 391/16 i 391/17), Otowskiej (dz.117/6), Szkolnej (dz. 136/3, część dz. 135/2, część dz. 136/2) i w rejonie ul. Sierosławskiej (dz. 148/2-148/4)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) 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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusówku dla ulic: Iskierki, Dzwoneczka, Mgielki i części ulicy Sierosławskiej, dla terenów przy ul. Kapitańskiej (dz. nr 391/16 i 391/17), Otowskiej (dz.117/6), Szkolnej (dz. 136/3, część dz. 135/2, część dz. 136/2) i w rejonie ul. Sierosławskiej (dz. 148/2-148/4), zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jest ona zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki Nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E – rysunki planu, opracowane w skali 1: 1000 i zatytułowane: „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusówku dla ulic: Iskierki, Dzwoneczka, Mgielki i części ulicy Sierosławskiej, dla terenów przy ul. Kapitańskiej (dz. nr 391/16 i 391/17), Otowskiej (dz.117/6), Szkolnej (dz. 136/3, część dz. 135/2, część dz. 136/2) i w rejonie ul. Sierosławskiej (dz. 148/2-148/4)”;
- 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;
- 4) załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych stworzonych dla zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusówku dla ulic: Iskierki, Dzwoneczka, Mgielki i części ulicy Sierosławskiej, dla terenów przy ul. Kapitańskiej (dz. nr 391/16 i 391/17), Otowskiej (dz.117/6), Szkolnej (dz. 136/3, część dz. 135/2, część dz. 136/2) i w rejonie ul. Sierosławskiej (dz. 148/2-148/4).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 3) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW** i **3MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR** i **2KR**;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c,
 - e) sztyldów wolnostojących oraz sztyldów umieszczanych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 2 m²,
 - f) jednej reklamy o maksymalnej powierzchni 2 m² na działce budowlanej na terenie **MNW-U** z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. b;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e i lit. f,
 - b) reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED,
 - c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;

- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW** i **3MNW** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - b) na terenie **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW** i **3MNW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnej na terenach: **1MNW** i **3MNW**;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej na terenie **2MNW**;
- 5) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 6) dachy:
 - a) budynków - o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, co najmniej dwuspadowe, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych,
 - b) wiat - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 8) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 11) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,5;
- 12) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy – 0,75 na terenach: **1MNW** i **3MNW**;
- 14) minimalną intensywność zabudowy – 0;

- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej, nie mniejszą niż:
 - a) 750 m² na terenie **1MNW**,
 - b) 1000 m² na terenie **2MNW** i **3MNW**;
- 17) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1MNW** z ulicy Otowskiej, położonej poza obszarem planu,
 - b) terenu **2MNW** z ulicy Dopiewskiej, położonej poza obszarem planu poprzez drogę wewnętrzną,
 - c) terenu **3MNW** z ulicy Sierosławskiej, położonej poza obszarem planu poprzez drogę wewnętrzną.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku usługowego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - c) wiat;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego i budynku usługowego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty – nie więcej niż 3 m;
- 8) dachy:
 - a) budynków – o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
 - b) wiat – o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 9) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 10) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 11) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%, przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 250 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekraczać 100 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku garażowego nie może przekraczać 60 m²;
- 13) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,5;
- 14) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;

- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1700 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 17) obsługę komunikacyjną z ulicy Kapitańskiej, położonej poza obszarem planu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** i **2KR**, ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni oraz ukształtowania terenu, z dopuszczeniem realizacji nowych zadrzewień z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dla nowych nasadzeń zastosowanie wyłącznie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych,
 - b) jednej wiaty o maksymalnej powierzchni dachu do 70 m², wysokości do 5 m i kącie nachylenia dachu do 25°;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

§ 12. 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:

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);
- 2) położenie fragmentu obszaru objętego planem (część C) w granicach obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”, ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża wód termalnych.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego 60° - 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 4,5 m.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych w rejonie lotniska Poznań-Ławica oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem (część C) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy;
- 4) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZN, 1KR i 2KR**.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 2 stanowiska postojowe w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodinnym lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
 - c) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług w budynkach usługowych;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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 i przemysłowych do 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 zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 14 pkt. 4;
- 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.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 2 pkt. 4, § 4 pkt. 2 lit. a, lit. d, lit. e i lit. f oraz pkt. 3 lit. a, lit. b 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 2024 r. poz. 1130).

§ 18. 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.

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

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