

**Zarządzenie nr 38/2025**  
**Wójta Gminy Tarnowo Podgórne**  
**z dnia 6 lutego 2025 r.**

**w sprawie: przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusowie dla terenów przy ul. Nowej, dla dz. nr 345 w rejonie ul. Ogrodowej, części dz. nr 355 przy ul. Poznańskiej**

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), oraz uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXXVI/733/2010 z dnia 17 sierpnia 2010 r. ze zmianą w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Radą Działalności Pożytku Publicznego Gminy lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji zarządzam co następuje:

**§ 1**

Przeprowadzić konsultacje z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz.1491) projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusowie dla terenów przy ul. Nowej, dla dz. nr 345 w rejonie ul. Ogrodowej, części dz. nr 355 przy ul. Poznańskiej.

**§ 2**

Konsultacje zostaną przeprowadzone w formie wyrażenia pisemnej opinii przez organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy powołanej w §1 w terminie 14 dni od daty zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne informacji o konsultacjach projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusowie dla terenów przy ul. Nowej, dla dz. nr 345 w rejonie ul. Ogrodowej, części dz. nr 355 przy ul. Poznańskiej.

**§ 3**

Przeprowadzenie konsultacji powierzam Głównemu specjalście ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

**§ 4**

Projekt uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusowie dla terenów przy ul. Nowej, dla dz. nr 345 w rejonie ul. Ogrodowej, części dz. nr 355 przy ul. Poznańskiej, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 5**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**z dnia 6 lutego 2025 r.**

**PROJEKT UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
z dnia ..... r.**

**w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusowie  
dla terenów przy ul. Nowej, dla dz. nr 345 w rejonie ul. Ogrodowej, oraz części  
dz. nr 355 przy ul. Poznańskiej**

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. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusowie dla terenów przy ul. Nowej, dla dz. nr 345 w rejonie ul. Ogrodowej, oraz części dz. nr 355 przy ul. Poznańskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego uchwałą nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załączniki nr 1-3;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 4;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 5.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 5.

**§ 2.** Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokal użytkowy o funkcji usługowej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 4) teren usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UT-US;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP.
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz zmiany ukształtowania naturalnej rzeźby terenu;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ – kwalifikowany jest jako teren domów opieki społecznej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w granicach zespołów stanowisk archeologicznych ustala się nakaz stosowania ustaleń przepisów odrębnych.

**§ 7.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);
- 2) ustala się dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
  - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 4MNW – 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu 5MNW – 800 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów 1MN-U, 2MN-U – 600 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów 3MN-U, 4MN-U – 700 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenu UZ – 3900 m<sup>2</sup>;
  - g) dla terenu UT-US – 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) minimalną szerokość frontu działki dla terenów UZ, UT-US – 30,0 m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej od 70° do 110°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego opracowaniem, nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 8) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 10) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW, 5MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 80 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 9) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,

- c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 11) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla terenu 4MN – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 5MN – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno – usługowego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 9) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych– maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków usługowych gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych– 10,0 m,
  - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 11) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla terenów 1MN-U, 2MN-U – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 3MN-U, 4MN-U – 700 m<sup>2</sup>.

**§ 14.** Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynku usług zdrowia – budynków zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych i niepełnosprawnych;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,7;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,05;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) liczbę kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m;
- 8) geometrię dachów – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3900 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Dla terenu usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem UT-US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków o funkcji hotelarskiej lub gastronomicznej, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku toalety publicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) liczbę kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 8,0 m;
- 10) geometrię dachów – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej;
- 2) zachowanie istniejących drzew, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wycinkę istniejących drzew pod warunkiem dokonania nasadzeń zastępczych na terenie. W momencie wykonania nasadzeń - minimalna wysokość drzewa – 2,0 m.
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) miejsc do parkowania;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

**§ 17.** Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub dojazdów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub poza jego granicami;
- 2) dla terenu 4MNW obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem poprzez teren 5MNW;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
  - b) dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i mieszkalno - usługowym;
  - c) 3 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i usług;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usług zdrowia i pomocy społecznej;
  - e) 6 miejsc do parkowania w granicach terenu UT-US;
- 5) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie rozbioru, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem wiatraków i biogazowi;
- 13) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 14) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 3.



**§ 19.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 20.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie  
Do Uchwały Nr ...../24  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia ..... 2024 r.

Na podstawie Uchwały Nr LXXI/1200/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 lipca 2023 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Lusowie dla terenów przy ul. Nowej, dla dz. nr 345 w rejonie ul. Ogrodowej, oraz części dz. nr 355 przy ul. Poznańskiej.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Tarnowo Podgórne zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt zmiany miejscowych planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych, w granicach planu występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnej, w związku z tym wymagana jest zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Powiatowego Konserwatora Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego; wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

- walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez powiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne, poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został

z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny posiadają dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie przedmiotowego planu jest zasadne i zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne”, przyjętą uchwałą Nr LXXX/1362/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 marca 2024 r. oraz „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Tarnowo Podgórne latach 2020-2023” (Tarnowo Podgórne, 2024 r.), przyjętego uchwałą Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r. z późn. zmianami.

Na obszarze projektu planu nie występują grunty leśne, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Występują natomiast grunty rolne wysokich klas bonitacyjnej, w związku z tym wymagana jest zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

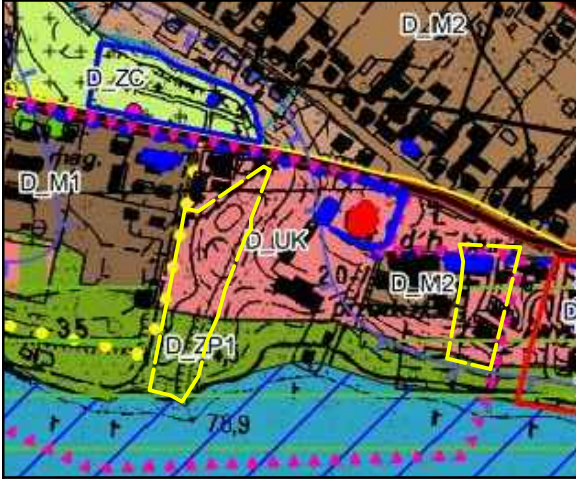
- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W LUSOWIE DLA TERENÓW PRZY  
UL. NOWEJ, DLA DZ. NR 345 W REJONIE UL. OGRODOWEJ, ORAZ CZĘŚCI DZ. NR 355 PRZY UL. POZNAŃSKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO  
PODGÓRNE



- Granica obszaru objętego planem
- UK Tereny usług kultu
- ZP1 Tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce, skwery
- M2 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Zespół stanowisk archeologicznych
- Istniejące szlaki turystyczne
- Zielony pierścień metropolii
- Hydroizobata oznaczająca poziom zwierciadła wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m od poziomu powierzchni terenu

Oznaczenia

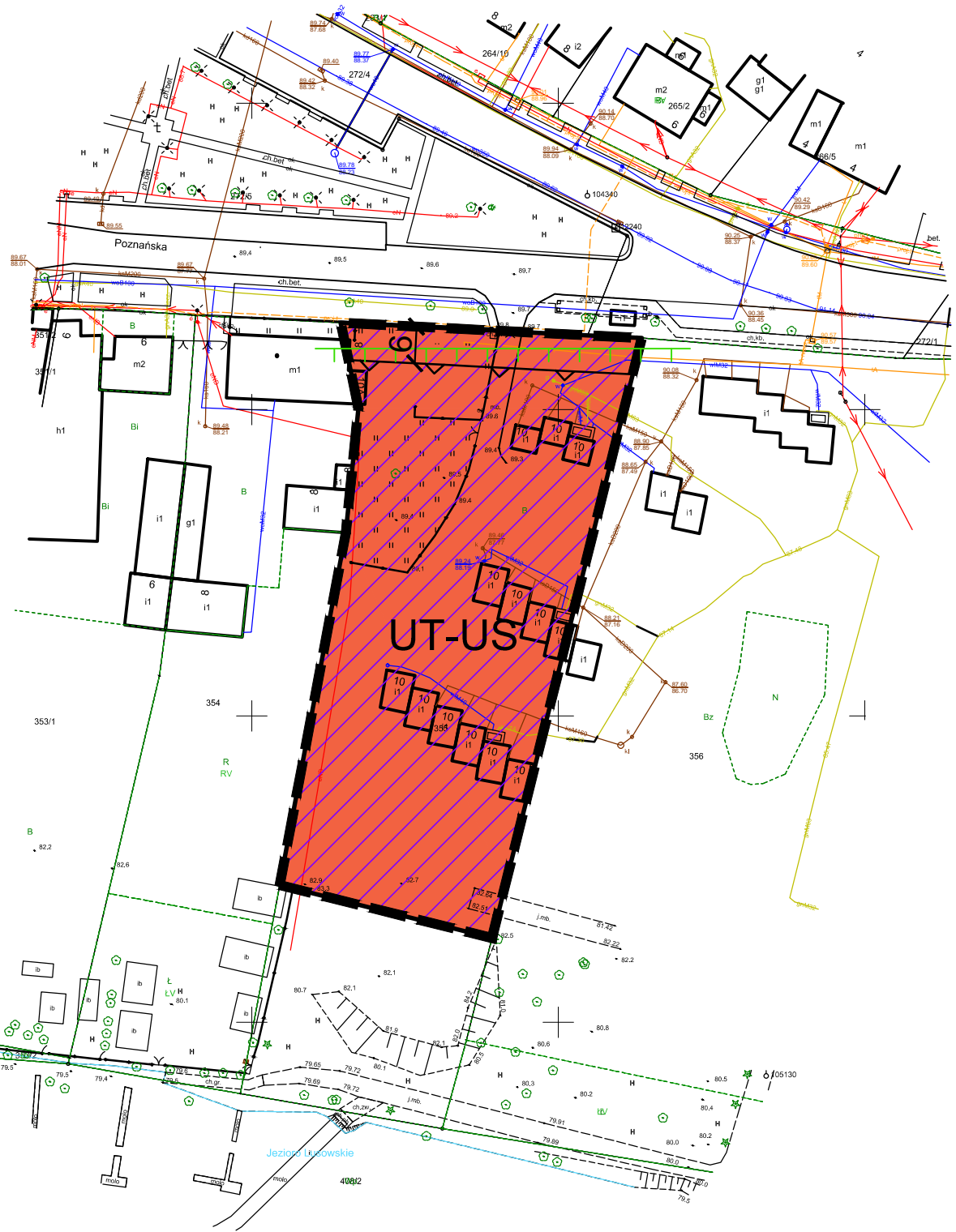
- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- UZ Tereny usług zdrowia i pomocy społecznej
- UT-US Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Rynna Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy"
- Zespoły stanowisk archeologicznych
- Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza - 50,0 m
- Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza - 150,0 m

Teren A w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Rynna Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy"

Tereny A i B w całości zlokalizowane są w granicach złoża wód termalnych "



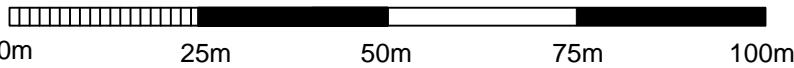
TEREN B



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia.....

Układ współrzędnych PL2000(6)  
Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer  
GKG.GZW.4062.140.2023\_3021\_P przez Starostę Poznańskiego

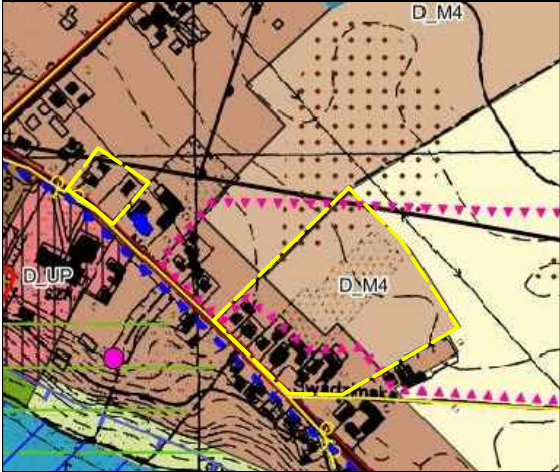
SKALA 1:1000





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W LUSOWIE DLA TERENÓW PRZY UL. NOWEJ, DLA DZ. NR 345 W REJONIE UL. OGRODOWEJ, ORAZ CZĘŚCI DZ. NR 355 PRZY UL. POZNAŃSKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWO PODGÓRNE



Granica obszaru objętego planem

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Zespół stanowisk archeologicznych

Grunty rolne chronione (klasy RII-RIIb, ŁIII, PsIII)

Stanowisko wpisane do GEZ

Obszar Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy

Oznaczenia

Granice obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Zespoły stanowisk archeologicznych

Teren C i D w całości zlokalizowany jest w granicach złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1"

Układ współrzędnych PL2000(6)

Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer GKG.GZW.4062.140.2023\_3021\_P przez Starostę Poznańskiego

SKALA 1:1000

0m

25m

50m

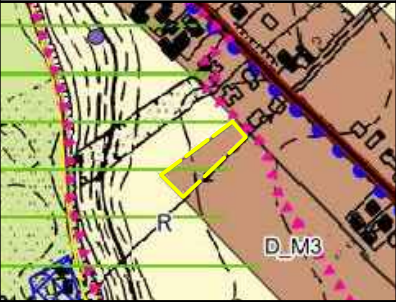
75m

100m



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W LUSOWIE DLA TERENÓW PRZY UL. NOWEJ, DLA DZ. NR 345 W REJONIE UL. OGRODOWEJ, ORAZ CZĘŚCI DZ. NR 355 PRZY UL. POZNAŃSKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY TARNOWO PODGÓRNE



TEREN E

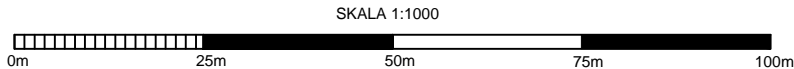
- Granica obszaru objętego planem
- M3 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- R Tereny rolnicze
- Zespół stanowisk archeologicznych
- Obszar Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy
- Zielony pierścień metropolii

Oznaczenia

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- Zespół stanowisk archeologicznych

Teren E w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Rynna Jeziora Lusowskiego i doliny Samy" oraz złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1"

Układ współrzędnych PL2000(6)  
Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer GKG.GZW.4062.140.2023\_3021\_P przez Starostę Poznańskiego



Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia.....

