

Projekt

z dnia 13 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIV/.../2025
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej stanowi co najmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW i 8MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;

- 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US-ZP**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR** i **3KR**.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:

- wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrolapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
- zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,

b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ogrodów, wskazanych na rysunku planu;

c) kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian w odcieniach: bieli, beżu, kolorów pastelowych, naturalnych kolorów materiału ceramicznego, kamienia lub drewna;

d) krycie dachów budynków mieszkalnych dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący w kolorze z palety: czerwonej, brązowej lub antracytowej, z dopuszczeniem lokalizacji paneli fotowoltaicznych;

2) dopuszcza się:

a) zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o funkcji lub wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania innych niż ustalone planem,

b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej: geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu,

c) na terenach **MNW** i **MNW-U** lokalizację kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem § 18 pkt 5,

d) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) lokalizację urządzeń budowlanych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) ścian budynków wykonanych z blachy,

b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

c) wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

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

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;

2) w strefie wód, wskazanej na rysunku planu zachowanie rowu jako otwartego, a dla pozostałej części strefy zagospodarowanie zielenią, z dopuszczeniem przepustu lub kładki na terenie **1MNW**, na przedłużeniu terenu **1KR**;

3) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:

a) na terenach **ZP** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,

- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) na terenach **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 6) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) wzdłuż terenów: **KDD**, **KR** i **ZP** ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
 - b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych,
 - c) szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - c) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m².

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazane na rysunku planu, w których ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenów, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się jednorodny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych oraz terenów ZP, w zakresie nawierzchni ciągów pieszych lub rowerowych oraz oświetlenia.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW** i **8MNW** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalizację ogrodów w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
 - a) zachowanie cieków lub rowów jako otwartych,
 - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną, w tym krzewami i drzewami, z uwzględnieniem § 18 pkt 4 lit. a,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków,
 - wiat garażowych,

- stanowisk postojowych dla samochodów,
 - dojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych o powierzchni jednego budynku nie większej niż 60 m²;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 8MNW**: 50%,
 - b) na terenach: **5MNW, 6MNW i 7MNW**: 45%;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie **2MNW**: 15%, przy czym nie więcej niż 350 m²,
 - b) na terenach: **1MNW, 3MNW, 4MNW i 8MNW**: 20%, przy czym nie więcej niż 300 m²,
 - c) na terenach: **5MNW, 6MNW i 7MNW**: 30%;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 5 m;
 - 7) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenie **2MNW** od 0,05 do 0,3,
 - b) na terenach: **1MNW, 3MNW, 4MNW i 8MNW** od 0,05 do 0,4,
 - c) na terenach: **5MNW, 6MNW i 7MNW** od 0,1 do 0,6;
 - 8) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów o kącie nachylenia połaci do 12° dla:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) budynków jednokondygnacyjnych,
 - c) jednokondygnacyjnych części budynków;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na terenie **2MNW** nie mniejszą niż 2200 m²,
 - b) na terenach: **1MNW, 3MNW i 4MNW** nie mniejszą niż 1500 m²,
 - c) na terenie **8MNW**:
 - nie mniejszą niż 1000 m²,
 - nie mniejszą niż 800 m² dla działek, które w wyniku ustalonego planem poszerzenia drogi **2KDD** uzyskają powierzchnię mniejszą niż 1000 m²,
 - d) na terenach: **5MNW, 6MNW i 7MNW** nie mniejszą niż 800 m²;
 - 10) dostęp do dróg **KDD** lub do dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez drogi **KR**.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) w budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - b) jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej,
 - c) wiat;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub lakierni,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 5 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów o kącie nachylenia połaci do 12° dla:
- a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) budynków jednokondygnacyjnych,
 - c) jednokondygnacyjnych części budynków;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 10) dostęp do drogi 2KDD, w tym poprzez drogę 3KR.

§ 11. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielania lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż wymieniona w pkt 1, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej jednego budynku,
 - b) lokalizacji szatni lub toalet,
 - c) lokalizacji przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - e) lokalizacji wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 3000 m²;
- 9) dostęp do drogi publicznej (ul. Dopiewskiej), zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 12. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **US-ZP** ustala się:

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielania lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż wymieniona w pkt 1, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej jednego budynku,
 - b) lokalizacji szatni lub toalet,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - d) lokalizacji wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 3000 m²;
- 9) dostęp do ul. Sierosławskiej, zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren zabudowy usług oświaty, zlokalizowany poza granicami planu.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZP i 2ZP** ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej w formie parku lub zieleńca;
- 2) nasadzenia rzędów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń związanych z organizacją parku,
 - b) placu zabaw,
 - c) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - d) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - e) wybiegów dla psów,
 - f) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
 - g) urządzeń melioracji wodnych,
 - h) wiat,
 - i) oświetlenia;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dostęp do drogi 1KDD lub zlokalizowanej poza planem ul. Sierosławskiej, w tym poprzez drogę 2KR.

§ 14. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi klasy dojazdowej;
- 3) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dróg dla rowerów lub realizacji rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy,
 - b) elementów uspokojenia ruchu;
- 5) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 15. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
 - c) chodnika nie mniejszą niż 1,5 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 3, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni również z uwagi na uspokojenie ruchu.

§ 16. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach którego położony jest teren US.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 17. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

- 1) powierzchnię działki:
 - a) na terenach US i US-ZP nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) na terenie 2MNW nie mniejszą niż 2200 m²,
 - c) na terenach: 1MNW, 3MNW i 4MNW nie mniejszą niż 1500 m²,
 - d) na terenie 8MNW nie mniejszą niż 1000 m²,
 - e) na terenach: 5MNW, 6MNW, 7MNW i MNW-U nie mniejszą niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

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

- 1) na terenach: **ZP, KDD i KR** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, a w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego, dopuszczenie zastosowania rozwiązań zamiennych: budowy, przebudowy, rozbudowy;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym ograniczeń wynikających z przebiegu wskazanych na rysunku planu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i obszaru ich oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) we wskazanych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zakaz:
 - a) nasadzeń drzew i roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;
- 5) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w zasięgu wysokiego występowania zwierciadła wód gruntowych, wyznaczonego na rysunku planu;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń maksymalnej wysokości zabudowy w otoczeniu radaru meteorologicznego Poznań-Wysogotowo, obejmującego swoim zasięgiem cały obszar planu;
- 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Sierosławską oraz ul. Dopiewską;
- 2) na terenach KDD i KR dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z ogniw fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 6.

§ 21. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w § 6 zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. Ustala się następujące granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych

obiektów sportowych lub jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzaniem, w tym budową lub przebudową;

- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych obiektów sportowych;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KDD, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i odprowadzania ścieków.

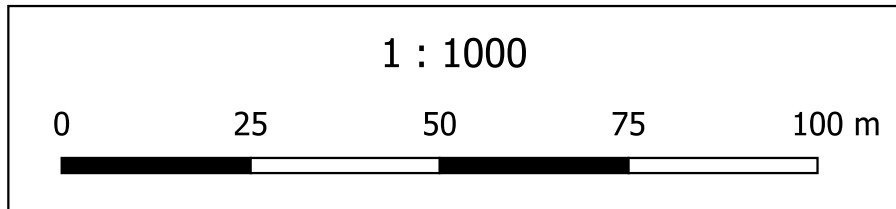
§ 23. Ujawnia się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707).

§ 24. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W LUSÓWKU, PRZY UL. SIEROSŁAWSKIEJ
ORAZ DLA DZIAŁKI NR 259/2 PRZY UL. DOPIEWSKIEJ



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNOWO PODGÓRNE

SKALA 1 :10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (M3)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (M4)
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH (UP)
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RYNNY JEZIORA LUSOWSKIEGO I DOLINY SAMY
- ZIELONY PIERSIĘCIEŃ METROPOLII
- UŻYTKI WODNE
- HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA POZIOM ZWIERCIADŁA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1 M OD PPT
- ŚCIEŻKI I TRASY ROWEROWE

OZNACZENIA:

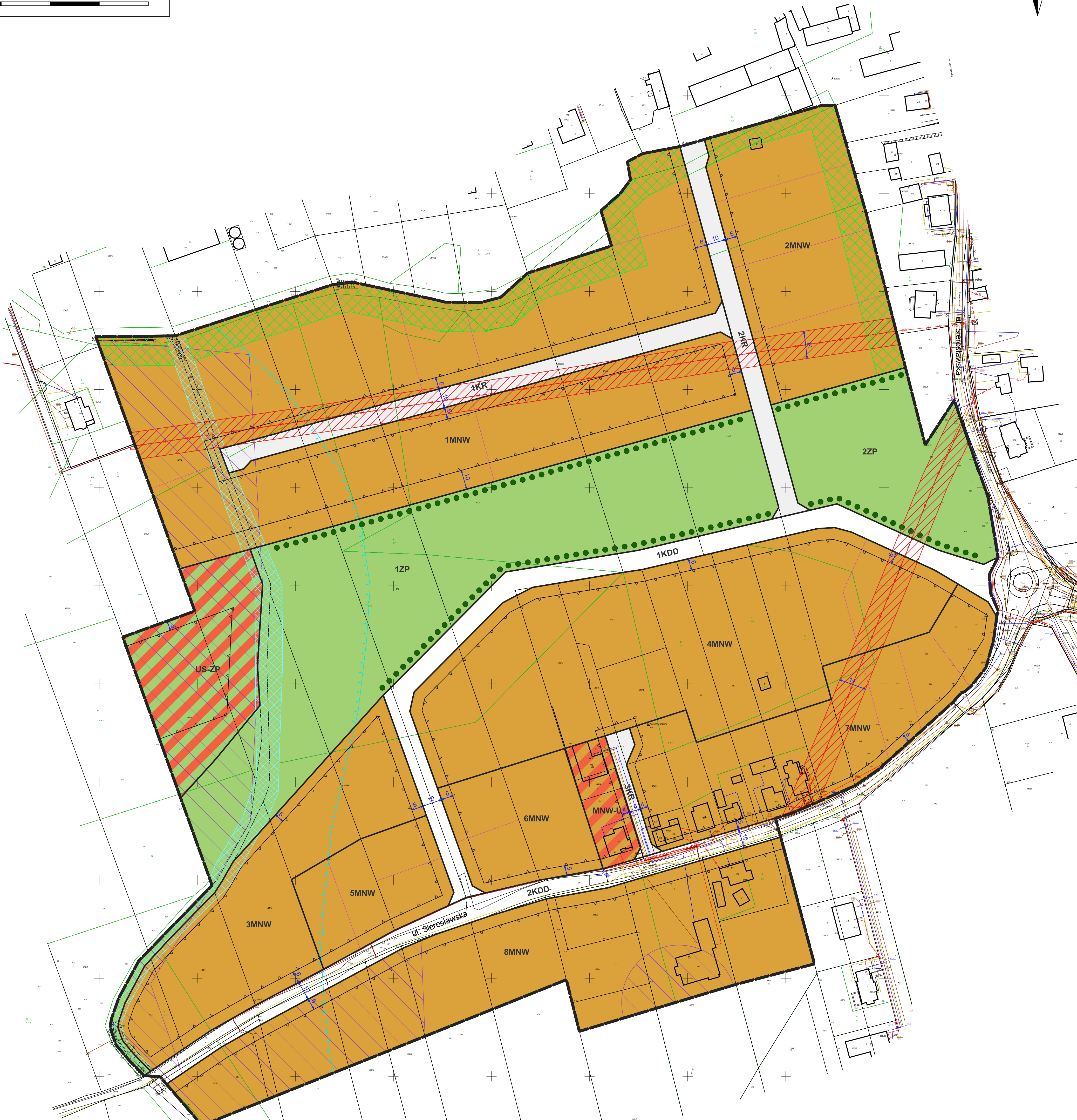
Cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707)

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RYNNY JEZIORA LUSOWSKIEGO I DOLINY SAMY, BĘDĄCEGO JEDNOCZEŚNIE OBSZAREM OBJĘTYM FORMĄ OCHRONY PRZYRODY, OKREŚLONYM W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFY OGRODÓW
- STREFA WÓD
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA RZĘDÓW DRZEW
- ZASIĘG WYSOKIEGO WYSTĘPOWANIA ZWIERCIADŁA WÓD GRUNTOWYCH
- WYMIAROWANIE W METRACH
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
Organ wydający: Starosta Poznański
Licencja nr: GKG.GZW.4062.209.2024_3021_P
Układ współrzędnych: PL-2000 dla strefy 6



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innemu celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

UZASADNIENIE

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części gminy.

Obszar planu miejscowego składa się z dwóch odrębnych części położonych w miejscowości Lusówko, w sąsiedztwie Jez. Lusowskiego, w południowo-zachodniej części gminy Tarnowo Podgórne. Pierwszy obszar stanowi niezabudowana i niezagospodarowana działka nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej, która przylega z jednej strony do terenu gminnego boiska, a z pozostałych stron do działek z zabudową mieszkaniową. Natomiast drugi obszar obejmuje, w zdecydowanej większości, niezabudowane i niezainwestowane (częściowo użytkowane rolniczo) tereny na zachód i na północ od ul. Sierosławskiej. Kilka zabudowań, głównie mieszkalnych, zlokalizowanych jest jedynie przy samej ul. Sierosławskiej. Najbliższe sąsiedztwo stanowią dla niego: od północy i wschodu – zabudowa mieszkalna i zagrodowa, od zachodu – tereny rozwijającego się Centrum Edukacyjno-Sportowo-Rekreacyjnego, a od południa – tereny użytkowane rolniczo. Oba obszary objęte planem miejscowym zajmują łączną powierzchnię około 15,8 ha.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VIII/103/2024 Rada Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej. Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową lub całościową „zmianę” kilku obowiązujących dotąd na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których należą: mpzp w Lusówku – część Centrum A (Uchwała Nr XXXVIII/610/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 stycznia 2017 r.), który przeznaczał większość przedmiotowego terenu do zalesień oraz wzdłuż ul. Sierosławskiej i przy ul. Dopiewskiej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mpzp w Lusówku – część południowa (Uchwała Nr LXVIII/875/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 czerwca 2014 r.) i zmiana mpzp obejmująca obszary w Lusówku w rejonie ulic: Cienistej, Sierosławskiej, Rozalińskiej, Wodnej i Przy Jeziorze (Uchwała Nr LXVII/1137/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 kwietnia 2023 r.), przeznaczające teren na południe od ul. Sierosławskiej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiana mpzp w Lusówku, przy ulicy Dopiewskiej i Szkolnej (Uchwała Nr LVI/951/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 lipca 2022 r.), przeznaczająca fragment terenu przylegający do Centrum Edukacyjno-Sportowo-Rekreacyjnego na usługi oświaty.

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek prywatnych właścicieli działek objętych opracowaniem o stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy jednorodzinnej. Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest jednak wykreowanie centrum Lusówka poprzez rozszerzenie ogólnodostępnej strefy relaksu i wypoczynku, w połączeniu z istniejącym i rozwijającym się w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Edukacyjno-Sportowo-Rekreacyjnym.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania zgodne są z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne”, która w kierunkach oznacza większość analizowanego obszaru jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M.3), a jego część południową jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M.4)

oraz we fragmencie teren usług publicznych (UP) i tereny rolnicze, łąk, pastwisk, wód powierzchniowych śródlądowych. W ramach terenów M.3 i M.4 dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji. Ponadto całość położona jest w zasięgu zielonego pierścienia metropolii.

Biorąc pod uwagę politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), na których, w przypadku nowych terenów nie objętych dotąd miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dopuszczono podział na działki budowlane nie mniejsze niż 1500 m² i zabudowę niską do 2 kondygnacji nadziemnych. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których obowiązywały wcześniej plany miejscowe zachowano wskaźniki i parametry z tych planów. Ustalenia planu pozwalają na zrealizowanie w jego granicach 58 nowych domów mieszkalnych, z czego 22 domy mogły powstać już na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych. W celu wykształcenia ogólnodostępnej strefy relaksu i wypoczynku w centralnej części opracowania ustalono lokalizację nowego parku (ZP) o powierzchni prawie 3 ha, w ramach którego dopuszczono lokalizację placów zabaw i innych plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych. Wyznaczono również nowy teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US-ZP), mający łączyć funkcję parku w planie z funkcją edukacyjno-sportowo-rekreacyjną rozwijającą się za zachodnią granicą opracowania. Ponadto w celu ułatwienia dostępności do tej strefy w planie zaproponowano zupełnie nowy układ komunikacyjny, oparty na nowej drodze publicznej o charakterze dojazdowym (1KDD). Z kolei teren gminny położony przy ul. Dopiewskiej, który we wcześniejszym planie miejscowym planowano przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową, przekształcono w teren usług sportu i rekreacji (US) w nawiązaniu do sąsiadującego boiska gminnego, poszerzając w ten sposób ofertę rekreacyjną dla mieszkańców. Proponując powyższe rozwiązania, Wójt jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne poszczególnych właścicieli działek.

Ustalenia planu stanowią uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w przedmiotowym fragmencie gminy. Uwzględniono tym samym efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, wynikające z możliwości wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do infrastruktury drogowej.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne uwzględniono poprzez: zaplanowanie wyłącznie zabudowy niskiej, ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej (ZP). Nowa droga publiczna została podkreślona szpalerem drzew, a w części kwartałów zabudowy mieszkaniowej wskazano obligatoryjne strefy ogrodów. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez zaplanowanie nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych, mających obsługiwać nowe tereny inwestycyjne.

Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów i ogrodzeń, a także ograniczono kolorystykę budynków oraz ich dachów.

2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. prawie 3-hektarowy nowy park (tereny ZP), ochronę istniejących cieków wodnych poprzez wyznaczenie strefy wód oraz stref ogrodów, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MNW i MNW-U, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, z uwagi na bardzo niski poziom wód gruntowych, zalegających na głębokości mniejszej niż 1 m poniżej poziomu terenu, w planie, na części terenów, zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych. Ponadto ujawniono położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707).

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują tu również żadne grunty rolne ani leśne chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3) Teren objęty planem położony przy ul. Dopiewskiej znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w „Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego” (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.). Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie dla tego krajobrazu zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenie dla tego terenu funkcji sportowo-rekreacyjnych zgodnych z ideą ww. formy ochrony przyrody.

4) Na terenie objętym opracowaniem nie istnieją żadne ustawowe formy ochrony zabytków ani dobra kultury współczesnej. Występują tutaj natomiast stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr: AZP 52-25/52, AZP 52-25/57, AZP 52-25/60, dla których w planie wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.

5) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników na terenie KR oraz ciągów pieszych na terenach ZP, a także poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.

6) Prawie cały teren objęty planem stanowi własność prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę przede wszystkim poprzez częściowe uwzględnienie wniosków o zmianę planu oraz zaplanowanie racjonalnego, zwartego zespołu zabudowy jednorodzinnej.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW).

8) W szerokim zakresie uwzględniono w planie potrzeby interesu publicznego. W tym celu wyznaczono prawie 3-hektarowy publiczny teren zieleni urządzonej (ZP), na którym zrealizowany może zostać park gminny. Dodatkowo wzdłuż terenów zieleni wytyczono zupełnie nową drogę publiczną (1KDD), ułatwiającą dostęp zarówno do nowych terenów inwestycyjnych, jak również do nowego parku. Z kolei w celu zwiększenia gminnej bazy sportowo-rekreacyjnej wyznaczono dwa tereny mające służyć właśnie tej funkcji. Pierwszy w rejonie istniejącego boiska gminnego przy ul. Dopiewskiej (teren US), drugi na przedłużeniu planowanego parku (teren US-ZP).

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

10) Podczas prac nad projektem niniejszego dokumentu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez:

- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie w dniu 16 czerwca 2025 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;
- d) zorganizowanie dyżuru projektanta w dniu 1 września 2025 r.

11) W trakcie prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

12) Odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności dla planowanych terenów inwestycyjnych zapewniono poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, co gwarantuje jej właściwą jakość. Najbliższa sieć wodociągowa zlokalizowana jest w ul. Sierosławskiej.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły oprócz pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, 3 wnioski od osób prywatnych dotyczące

przekształcenia terenów w rejonie ul. Sierosławskiej na cele mieszkaniowe. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej nie wynika wprost z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonej uchwałą Nr LXXX/1362/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego będzie miała wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Kosztem dla gminy będzie wykup 3,8 ha gruntów prywatnych, które przeznaczone zostały pod inwestycje celu publicznego, w tym tereny: zieleni urządzonej (ZP), usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US-ZP) oraz drogi dojazdowej (1KDD). Ponadto kosztem dla gminy będzie również utrzymanie terenów zieleni urządzonej i ewentualna budowa obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie US-ZP. Zysk dla gminy wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków, z opłat adiacenckich oraz potencjalnie z renty planistycznej.

Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia, w wyniku których wprowadzono niezbędne zmiany zarówno do projektu planu, jak również do prognozy oddziaływania na środowisko.

Następnie, w dniach od 9 czerwca do 10 września 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu. W ramach konsultacji w dniu 16 czerwca 2025 r. o godzinie 18:00 w sali gimnastycznej przy ul. Zespołowej 1 w Lusówku zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego oraz w dniu 1 września 2025 r. w godzinach od 16:00 do 18:00 wyznaczono dyżur projektanta planu w siedzibie Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne. Przez cały okres konsultacji społecznych interesariusze mogli składać uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie tj. do dnia 10 września do Wójta wpłynęło 25 pism/e-maili z uwagami dotyczącymi przede wszystkim aprobaty dla zmiany przeznaczenia części obszaru na tereny mieszkaniowe i usługowe albo sprzeciwu wobec przekształcaniu tego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej i pozostawieniu tutaj terenu pod zalesienia lub utworzenia na całości ogólnodostępnego parku i usług publicznych albo wręcz zaniechania dalszych prac nad planem. Ważąc interes publiczny (potrzebę utworzenia nowego parku i poszerzenia ogólnodostępnych usług) i interesy prywatne (prywatnych właścicieli działek chcących zabudować swoje nieruchomości), w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, Wójt rozpatrując wszystkie uwagi, zdecydował nie wprowadzać żadnych zmian do konsultowanego projektu planu, gdyż uznał, że stanowi on optymalne rozwiązanie kompromisowe.

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt uchwały wraz z załącznikami i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Ponadto należy wytłumaczyć, że załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zamieszczenie w zbiorze rysunku dokumentu w postaci rastra z nadaną georeferencją będzie informowało o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w

powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (przez łącze internetowe), pozwoli uzupełnić krajową infrastrukturę informacji przestrzennej o zbiory danych niezbędne w szeregu procesów zarządczych i rozwojowych.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Realizacja zmiany planu pozwoli z jednej strony na rozwój zabudowy mieszkaniowej o właściwych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania, z drugiej zaś na wykreowanie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, mających służyć społeczności lokalnej.