

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
**z dnia .....**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyźnie**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,7 ha pomiędzy ulicami Szeroką i Krótką w Kokoszczyźnie. Teren opracowania w części jest zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową zagrodową. Występuje także pojedyncza zabudowa usługowa na zbiegu ulic Krótkiej i Lipowej. Pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny rolnicze.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVI/425/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyźnie.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne - Uchwała Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r. projekt znajduje się na terenie oznaczonym w studium symbolem: M4 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Tarnowo Podgórne stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne”.
5. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyźnie”
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyźnie”
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyźnie uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
  - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu ..... o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu,
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu ..... o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach od ..... do ....., dyskusji publicznej w dniu ..... i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia .....
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyźnie, w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych. Jednocześnie wpłynęło 10 pism od instytucji, z

czego 9 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustalono dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków nakaz zachowania istniejącego rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu, zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu, zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian, a dla zespołu stanowisk archeologicznych nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zespołu stanowisk archeologicznych i pojedynczych stanowisk archeologicznych oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenia badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyń, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów w centrum wsi Kokoszczyń oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w pobliżu miasta Poznania oraz dogodną infrastrukturę komunikacyjną. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi mieszkaniowej. Obszar opracowania, ze względu na usytuowanie w granicach układu komunikacyjnego jest ograniczony przestrzennie, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się projektowanych funkcji. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, przy ul. Dworcowej znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyń ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny częściowo zainwestowane jak i rolne, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Całość opracowania stanowi część miejscowości Kokoszczyń.

10. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyń, wynikało z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne – według którego ww. obszar przeznaczony jest pod dominujący kierunek – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyń jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUIKZP Gminy Tarnowo Podgórne oraz uchwałą nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne.

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyń”.
12. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Szeroką i ul. Krótką w Kokoszczyń z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uaktywniają zagospodarowanie na tym terenie, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.