

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**  
**z dnia .....**

**w sprawie: zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 340/13 przy ul. Ogrodowej i działki nr 570 przy ul. Łozowej w Lusowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) - Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy Ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 340/13 przy ul. Ogrodowej i działki nr 570 przy ul. Łozowej w Lusowie, zwanych dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr L/852/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 marca 2022 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 500, stanowiący załączniki nr 1a i 1b do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

## § 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować ścianę zewnętrzną budynku;
- 6) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe

## § 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym.

#### § 4

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-UG**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

#### § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, **z zastrzeżeniem § 7 pkt 2**;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 3,0 m<sup>2</sup> na elewacji, **z zastrzeżeniem § 7 pkt 3**,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 3,0 m,
  - c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),**
- b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- d) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- e) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KDL i KR,**
- f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- g) lokalizacji na terenie **MNW** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- i) lokalizacji budynków usługowych i gospodarczo - garażowych wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy,
- j) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych oraz z wyłączeniem sezonowych ogródków sytuowanych bezpośrednio przy lokalach gastronomicznych.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu **MW-UG**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem

w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się nakaz zachowania bryły i kształtu dachu, **z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. a,**
- 2) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zakazuje się stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 3) wszelkie prace zmierzające do zmiany wyglądu zewnętrznego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## § 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-UG**:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie budynku mieszkalnego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczeniem jego rozbudowy o nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku usługowego, w zakresie usług gastronomii, o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,05,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 35%,

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,0 m przy dachu stromym lub 7,50 m przy dachu płaskim, i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, **z zastrzeżeniem § 7;**
    - dla budynków gospodarczo – garażowych: 5,0 m przy dachu stromym lub 3,0 m przy dachu płaskim,
  - g) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków), **z zastrzeżeniem § 7;**
    - dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - h) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla rozbudowy istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
  - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowych budynków gospodarczo – garażowych, wyłącznie jako zblokowanych ze sobą w ramach jednej działki,
  - b) lokalizację nie będących budynkami obiektów sportu i rekreacji,
  - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków gospodarczo - garażowych, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii

dachów części istniejących.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) sytuowanie budynku mieszkalnego jako wolnostojącego,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,05,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 35%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- g) geometrię dachów: strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) lokalizację pomieszczenia garażowego w ramach budynku mieszkalnego.

## § 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających

ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

## § 13

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KDL i KR**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu części terenu **MW-UG** wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w strefie sanitarnej od cmentarza, w której zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych.

## § 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach.

## § 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. e) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy Końcowe**

##### **§ 16**

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości .....%.

##### **§ 17**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Tarnowo Podgórne.

##### **§ 18**

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

## UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia .....

**w sprawie: zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 340/13 przy ul. Ogrodowej i działki nr 570 przy ul. Łozowej w Lusowie.**

Uchwałą nr L/851/2022 z dnia 29 marca 2022 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 340/13 przy ul. Ogrodowej i działki nr 570 przy ul. Łozowej w Lusowie.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywały: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu i terenów przyległych w Lusowie - dla terenów położonych w rejonie ul. Ogrodowej oraz dla działki nr 502, przyjęta Uchwałą nr XXV/282/2012 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 stycznia 2012 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Lusowie w rejonie ulic: Poznańskiej, Polnej, Nowej i Przylesie – część „A”, przyjęty Uchwałą nr XXII/320/2016 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 stycznia 2016 r.

Zasadność uchwalenia zmiany ww. planów wynika ze złożonych wniosków, dotyczących umożliwienia realizacji zabudowy usługowej w zakresie gastronomii (przy ul. Ogrodowej) oraz korekty istniejącego układu komunikacyjnego i części parametrów zabudowy (przy ul. Łozowej).

Po podjęciu przez Radę Gminy Tarnowo Podgórne ww. uchwały z dnia 29 marca 2022 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi).\*

*\* czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (oznaczenie symbolami „M1” i „M4”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z wpisania do gminnej ewidencji zabytków budynku mieszkalnego przy ul. Ogrodowej, zlokalizowanego w obszarze opracowania.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na fakt, że na obszar opracowania składają się wyłącznie dwie, położone niezależnie od siebie, działki budowlane.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania utrzymują dotychczasowe przeznaczenie lub poszerzają możliwości jego zainwestowania, co jest podyktowane m. in. wnioskami właścicieli nieruchomości. Z mocy ustawy, dopuszcza się ponadto dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przyległe do obszaru planu drogi publiczne uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w wynikach **Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne w latach 2010-2013 (Tarnowo Podgórne, marzec 2014 r.), przyjętej uchwałą Nr LXV/839/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 6 maja 2014 r.**

### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.