

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

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów Osiedla Morskiego w Lusówku;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów Osiedla Morskiego w Lusówku, zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/553/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 8 grudnia 2020 roku.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu składająca się z załącznika nr 1A w skali 1:2000 oraz z załączników 1B, 1C i 1D w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) **budynku mieszkalno - usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub wiaty, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;

- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U i 3U**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW i 47KDW**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 1 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **MN** oraz do 3 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **MN/U** i **U**,

- c) obiektów małej architektury,
  - d) dojść i dojazdów,
  - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - b) blaszanych budynków gospodarczo – garażowych.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenie MN/U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku lokalizacji na terenach U zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej i terenów zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) ochronę części obszaru objętego planem położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-25/34, AZP 52-25/35 oraz AZP 52-25/37, oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

## § 7

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

## § 8

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnię zabudowy wiaty nie większą niż 50 m<sup>2</sup>,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych:
  - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - 1 kondygnacja nadziemna,
  - maksymalnie 5,5 m,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
  - budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielania lokalu użytkowego,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
- n) obsługę komunikacyjną terenu:
  - **1MN** z drogi wewnętrznej **6KDW** – ulicy Przystaniowej,
  - **2MN** z dróg wewnętrznych **14KDW** oraz **16KDW** – ulicy Jachtowej oraz ulicy Sztormowej,
  - **3MN** z drogi wewnętrznej **14KDW** – ulicy Jachtowej;

- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego i jednego budynku gospodarczo - garażowego,
  - b) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w układzie wolno stojącym,
  - c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż  $60 \text{ m}^2$ ,
  - d) powierzchnię zabudowy wiaty nie większą niż  $50 \text{ m}^2$ ,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
  - g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
  - h) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:
    - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalnie 9,0 m,
  - i) wysokość budynków gospodarczo - garażowych:
    - 1 kondygnacja nadziemna,
    - maksymalnie 5,5 m,
  - j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
  - k) geometrię dachów:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od  $30^\circ$  do  $45^\circ$ , przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
    - budynków gospodarczo - garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od  $20^\circ$  do  $45^\circ$  z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
  - l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - m) minimalną powierzchnię działki: zgodnie z powierzchnią terenu, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - n) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ulicy Tarnowskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej **38KDW** - ulicy Albatrosa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno - usługowym oraz usługowym.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **3U**:
- 1) ustala się:

- a) lokalizację budynków usługowych oraz budynków gospodarczo - garażowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,
  - b) na terenie **3U** lokalizację zieleni izolacyjnej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - c) na terenie **3U** lokalizację wyłącznie budynków przeznaczonych na potrzeby usług zdrowia, oświaty, kultury oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
  - d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo - garażowego nie większą niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnię zabudowy wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
  - g) maksymalną powierzchnię zabudowy:
    - 40% powierzchni działki dla terenu **1U** i **2U**,
    - 20% powierzchni działki dla terenu **3U**,
  - h) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
    - 25% powierzchni działki dla terenu **1U** i **2U**,
    - 70% powierzchni działki dla terenu **3U**,
  - i) wysokość budynków usługowych:
    - maksymalnie 12,0 m dla terenu **1U**,
    - maksymalnie 10,0 m dla terenów **2U** i **3U**,
  - j) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
    - 1 kondygnacja nadziemna,
    - maksymalnie 5,5 m,
  - k) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
  - l) geometrię dachów:
    - budynków usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla wiat,
  - m) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - n) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,
  - o) obsługę komunikacyjną terenu:
    - **1U** z dróg publicznych – ulicy Grabowej oraz ulicy Tarnowskiej, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
    - **2U** z dróg wewnętrznych **6KDW**, **14KDW** oraz **16KDW** – ulicy Przystaniowej, ulicy Jachtowej oraz ulicy Sztormowej,
    - **3U** z drogi wewnętrznej **36KDW** – ulicy Bałtyckiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczo – garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) kondygnacji podziemnej w budynku usługowym,

- c) parkingów.
- 3) zakazuje się lokalizacji na terenie **2U** obiektów handlowych o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW i 47KDW** ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

## § 9

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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy.

## § 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
  - 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 11

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KDW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;

- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - e) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

## § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 7, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. e), § 4 pkt 3 lit. a), 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.

## § 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

## § 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

## § 16

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



UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE  
Z DNIA .....

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów Osiedla Morskiego w Lusówku, na podstawie Uchwały Nr XXII/367/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 marca 2020 r.

Plan obejmuje siedem obszarów oznaczonych literami „A”, „B”, „C”, „D”, „E”, „F” i „G”, o łącznej powierzchni ok. 20 ha – układ drogowy osiedla, jak również kilka pojedynczych obszarów zabudowy.

Do opracowania zmiany obowiązujących planów miejscowych przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości prywatnych dotyczącymi zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, jak również z uwagi na wniosek Kierownika Wydziału Infrastruktury Drogowej Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne o zmianę przeznaczenia terenów dróg publicznych na tereny dróg wewnętrznych w celu umożliwienia projektowania dróg na terenie osiedla bez uwzględniania wymagań projektowych dla dróg publicznych.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne obszary objęte planem przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M4.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej oraz tereny dróg wewnętrznych. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

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 zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego izabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach MN, MN/U i U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. 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 obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania podyktowane są wnioskami właścicieli nieruchomości o sporządzenie zmiany obowiązujących planów miejscowych. Grunty prywatne przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Powyższe ustalenia wpłyną na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszarów objętych planem. Działki tworzące układ komunikacyjny osiedla, stanowiące własność Gminy Tarnowo Podgórne, przeznaczono pod drogi wewnętrzne zgodnie z wnioskiem Kierownika Wydziału Infrastruktury Drogowej Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 15 kwietnia 2020 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 16 kwietnia 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. W dniu .....r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej w terminie do dnia .....r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono .....

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUiKZP Gminy Tarnowo Podgórne” w latach 2014-2017 (Tarnowo Podgórne, marzec 2017 r.). Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – Uchwała 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 przyjętego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. ze zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów miejscowych opracowywane są z uwzględnieniem liczby wniosków złożonych dla poszczególnych obszarów. Z uwagi na dużą ilość wniosków dotyczących terenu Osiedla Morskiego w Lusówku oraz potrzebę realizacji celu publicznego – budowy dróg gminnych, uznano za zasadną zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

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).

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.