

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,8 ha przy ul. Szkolnej w Chybach. Teren opracowania jest niezainwestowany, porośnięty roślinnością niską oraz częściowo zadrzewiony. Wzdłuż granicy zachodniej przebiega ciek.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVIII/462/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne - Uchwała Nr XXXIII/553/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 8 grudnia 2020 r. projekt znajduje się na terenach oznaczonych w studium symbolami: UP – tereny usług publicznych i US – tereny usług sportu i rekreacji.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), 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 działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach”
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach 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 zastosowanie 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 15 września 2020 r. 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 działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach, w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób prywatnych. Jednocześnie wpłynęło 8 pism od instytucji, z czego 6 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 nie podjęto ustaleń ze względu na brak występowania takich obszarów i obiektów.

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 usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji. 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 ze względu na brak występowania, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów w Chybach przy ul. Szkolnej oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w pobliżu miasta Poznania, jeziora Kierskiego oraz dogodną infrastrukturę komunikacyjną. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi funkcji usługowej – usług publicznych, sportu i rekreacji. 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 niewielkiej odległości od obszaru opracowania, przy ul. Szamotulskiej znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem usług publicznych, a także usług sportu i rekreacji. Całość opracowania stanowi część miejscowości Chyby.

10. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach, wynikało z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tranowo Podgórne – według którego ww. obszar przeznaczony jest pod dominujące kierunki – tereny usług publicznych oraz tereny usług sportu i rekreacji.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach 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 działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach”.
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 działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach 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.