

**Uzasadnienie do Uchwały Nr/..../2022
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 2022 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Leśną, Brzoskwiniową, Składową, Kościelną
i Graniczną**

Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła w dniu 21 maja 2019 r. Uchwałę Nr X/154/2019 w sprawie przystąpienia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Leśną, Brzoskwiniową, Składową, Kościelną i Graniczną.

Dla ww. obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zasadniczym celem opracowania było uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, a także umożliwienie realizacji planowanej zabudowy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne omawiany obszar przeznaczony jest pod dominujący kierunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności M.4. Niniejszy miejscowy plan opracowano na wniosek Wójta Gminy Tarnowo Podgórne.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz 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.), zwanej dalej „Ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na położenie w terenie, dla którego nie obowiązują szczególne wymogi dotyczące kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów publicznych w rozumieniu ustawy w obszarze planu;
- 3) 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak ww. terenów na przedmiotowym obszarze;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na fakt, że określone w planie przeznaczenie terenów umożliwia ich podział na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami bez dokonywania scaleń;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, iż nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, ze zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że parametry zagospodarowania terenów zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem

inwestycyjnym oraz w nawiązaniu do istniejącej i planowanej zabudowy w sąsiedztwie. W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu miejscowego planu i rysunku planu, przygotowuje się wraz z uzasadnieniem, które zawierać musi informacje dotyczące sposobu realizacji wymagań wynikających z art. 1 Ustawy. Informacje te przedstawiono poniżej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez wyznaczenie linii zabudowy, dostosowanie intensywności zabudowy do intensywności istniejącej zabudowy oraz do zabudowy zlokalizowanej na obszarach sąsiadujących. Ponadto miejscowy plan określa dopuszczalną wysokość budynków i geometrię dachów. Lokalizacja ogrodzeń, jeżeli będzie miała miejsce, nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie 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.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Parametry dla zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na przedmiotowym terenie oraz do terenów sąsiadujących z obszarem objętym miejscowym planem. Tym samym planowane obiekty nie staną się dominantą w terenie i nie będą zakłócać istniejącego porządku przestrzennego.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym miejscowym planem wyznaczono tereny ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod numerem nr AZP 52-26/34 oraz AZP 52-26/35, w granicach których ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących: określenia właściwych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów usług sportu i rekreacji **US** – jak dla terenów rekreacyjnych. Ustalono również zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Na terenach usług sportu i rekreacji **US** oraz na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** i publicznych ciągów pieszych **KX** wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Tereny objęte miejscowym planem są położone w Przeźmierowie pomiędzy ulicami: Leśną, Brzaskwiniową, Składową, Kościelną i Graniczną. Teren znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdującej się we wsi Przeźmierowo. Teren w znacznym stopniu zainwestowany. Jedynie niewielkie fragmenty nie zostały zagospodarowane. Tereny wyposażone w infrastrukturę techniczną z dostępem do infrastruktury drogowej. Powyższe aspekty korzystnie wpływają na walory ekonomiczne przestrzeni.

Prawo własności.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych, osób prawnych i Gminy Tarnowo Podgórne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W miejscowym planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wysokości obiektów – wysokość obiektów nie może przekraczać wartości powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Poznań-Ławica, tj. od 107 do 136 m. n. p. m., w zależności od położenia obiektu względem lotniska oraz od tego, w której powierzchni ograniczającej się **znajduje**. Ustalenie to wprowadzono w związku z położeniem terenu w całości w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych – radaru meteorologicznego oraz radarów dozoru, należących do inwestycji celu publicznego i ich stref ochronnych, oraz w pobliżu lotniska Poznań-Ławica. W miejscowym planie uwzględniono również częściowe położenie terenu w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ławica, a w tym strefy: wewnętrzną i zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ławica.

W projekcie miejscowego planu wprowadzono zapis w zakresie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych

Potrzeby interesu publicznego.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób fizycznych, osób prawnych i Gminy Tarnowo Podgórne. Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez wprowadzenie takich ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, które chronić będą sąsiednie działki przed jakimkolwiek negatywnym wpływem zlokalizowania przedsięwzięcia w obszarze objętym miejscowym planem.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Przestrzennej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i w Przeźmierowie) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Przestrzennej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i w Przeźmierowie) i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu i w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej.

Wyważenie interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanego w postaci wniosków i uwag; analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zostanie naruszony interes publiczny ani prywatny. Interesem publicznym było tu zabezpieczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasad i warunków korzystania z dróg publicznych. Interesem prywatnym było zagospodarowanie terenów objętych miejscowym planem przez właścicieli. W tym przypadku nie było rozbieżności pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 2022 r. do 2022 r.** Uwagi do projektu można było składać do **dnia 2022 r.** W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Tereny przeznaczone na cele zabudowy są położone w rejonie ulic Leśnej, Brzoskwiniowej, Składowej, Kościelnej i Granicznej (drogi gminne) i posiadają do nich bezpośredni dostęp. Ponadto leży w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych (terenów już zagospodarowanych, jak i przeznaczonych pod zabudowę i będących w trakcie realizacji). W ten sposób możliwe było zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Z uwagi na istnienie komunikacji autobusowej w tym rejonie, umożliwiono przyszłym użytkownikom obszaru objętego miejscowym planem wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Transport publiczny na terenie gminy realizuje firma „TPBUS” Sp. z o.o.

Z uwagi na położenie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy drogach publicznych, nie przewidziano dodatkowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań

przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpi przez działania zarządcy przyległych dróg. Miejscowy plan nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zlokalizowane w granicach administracyjnych wsi Przeźmierowo (przy granicy obrębów ewidencyjnych Przeźmierowo i Baranowo) i znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdującej się we wsi Przeźmierowo. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne”, przyjętą uchwałą Nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. oraz „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014-2017” (Tarnowo Podgórne, marzec 2017 r.), przyjętego uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zmianami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu. Prognozuje się natomiast wpływy do budżetu gminy.

W związku z 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.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej Ustawą, przedstawiono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt miejscowego planu do uchwalenia.