

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

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w
Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części gminy.

Obszar planu miejscowego składa się z dwóch odrębnych części położonych w miejscowości Lusówko, w sąsiedztwie Jez. Lusowskiego, w południowo-zachodniej części gminy Tarnowo Podgórne. Pierwszy obszar stanowi niezabudowana i niezagospodarowana działka nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej, która przylega z jednej strony do terenu gminnego boiska, a z pozostałych stron do działek z zabudową mieszkaniową. Natomiast drugi obszar obejmuje, w zdecydowanej większości, niezabudowane i niezainwestowane (częściowo użytkowane rolniczo) tereny na zachód i na północ od ul. Sierosławskiej. Kilka zabudowań, głównie mieszkalnych, zlokalizowanych jest jedynie przy samej ul. Sierosławskiej. Najbliższe sąsiedztwo stanowią dla niego: od północy i wschodu – zabudowa mieszkalna i zagrodowa, od zachodu – tereny rozwijającego się Centrum Edukacyjno-Sportowo-Rekreacyjnego, a od południa – tereny użytkowane rolniczo. Oba obszary objęte planem miejscowym zajmują łączną powierzchnię około 15,8 ha.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VIII/103/2024 Rada Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej. Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową lub całościową „zmianę” kilku obowiązujących dotąd na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których należą: mppz w Lusówku – część Centrum A (Uchwała Nr XXXVIII/610/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 stycznia 2017 r.), który przeznaczał większość przedmiotowego

terenu do zalesień oraz wzdłuż ul. Sierosławskiej i przy ul. Dopiewskiej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mpzp w Lusówku – część południowa (Uchwała Nr LXVIII/875/2014 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 24 czerwca 2014 r.) i zmiana mpzp obejmująca obszary w Lusówku w rejonie ulic: Cienistej, Sierosławskiej, Rozalińskiej, Wodnej i Przy Jeziorze (Uchwała Nr LXVII/1137/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 25 kwietnia 2023 r.), przeznaczające teren na południe od ul. Sierosławskiej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiana mpzp w Lusówku, przy ulicy Dopiewskiej i Szkolnej (Uchwała Nr LVI/951/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 lipca 2022 r.), przeznaczająca fragment terenu przylegający do Centrum Edukacyjno-Sportowo-Rekreacyjnego na usługi oświaty.

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek prywatnych właścicieli działek objętych opracowaniem o stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy jednorodzinnej. Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest jednak wykreowanie centrum Lusówka poprzez rozszerzenie ogólnodostępnej strefy relaksu i wypoczynku, w połączeniu z istniejącym i rozwijającym się w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Edukacyjno-Sportowo-Rekreacyjnym.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania zgodne są z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne”, która w kierunkach oznacza większość analizowanego obszaru jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M.3), a jego część południową jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M.4) oraz we fragmencie teren usług publicznych (UP) i tereny rolnicze, łąk, pastwisk, wód powierzchniowych śródlądowych. W ramach terenów M.3 i M.4 dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji. Ponadto całość położona jest w zasięgu zielonego pierścienia metropolii.

Biorąc pod uwagę politykę przestrzenną miasta wyrażoną w Studium, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), na których, w przypadku nowych terenów nie objętych dotąd miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dopuszczono podział na działki budowlane nie mniejsze niż 1500 m² i zabudowę niską do 2 kondygnacji nadziemnych. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których obowiązywały wcześniej plany miejscowe zachowano wskaźniki i parametry z tych planów. Ustalenia planu pozwalają na zrealizowanie w jego granicach 58 nowych domów mieszkalnych, z czego 22 domy mogły powstać już na podstawie obowiązujących

dokumentów planistycznych. W celu wykształcenia ogólnodostępnej strefy relaksu i wypoczynku w centralnej części opracowania ustalono lokalizację nowego parku (ZP) o powierzchni prawie 3 ha, w ramach którego dopuszczono lokalizację placów zabaw i innych plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych. Wyznaczono również nowy teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US-ZP), mający łączyć funkcję parku w planie z funkcją edukacyjno-sportowo-rekreacyjną rozwijającą się za zachodnią granicą opracowania. Ponadto w celu ułatwienia dostępności do tej strefy w planie zaproponowano zupełnie nowy układ komunikacyjny, oparty na nowej drodze publicznej o charakterze dojazdowym (1KDD). Z kolei teren gminny położony przy ul. Dopiewskiej, który we wcześniejszym planie miejscowym planowano przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową, przekształcono w teren usług sportu i rekreacji (US) w nawiązaniu do sąsiadującego boiska gminnego, poszerzając w ten sposób ofertę rekreacyjną dla mieszkańców. Proponując powyższe rozwiązania, Wójt jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny ogółu mieszkańców i interesy prywatne poszczególnych właścicieli działek.

Ustalenia planu stanowią uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w przedmiotowym fragmencie gminy. Uwzględniono tym samym efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, wynikające z możliwości wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do infrastruktury drogowej.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne uwzględniono poprzez: zaplanowanie wyłącznie zabudowy niskiej, ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej (ZP). Nowa droga publiczna została podkreślona szpalerem drzew, a w części kwartałów zabudowy mieszkaniowej wskazano obligatoryjne strefy ogrodów. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez zaplanowanie nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych, mających obsługiwać nowe tereny inwestycyjne.

Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów i ogrodzeń, a także ograniczono kolorystykę budynków oraz ich dachów.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. prawie 3-hektarowy nowy park (tereny ZP), ochronę istniejących cieków wodnych poprzez wyznaczenie strefy wód oraz stref ogrodów, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MNW i MNW-U, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, z uwagi na bardzo niski poziom wód gruntowych, zalegających na głębokości mniejszej niż 1 m poniżej poziomu terenu, w planie, na części terenów, zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych. Ponadto ujawniono położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1" (nr złoża 15707).

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują tu również żadne grunty rolne ani leśne chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- 3) Teren objęty planem położony przy ul. Dopiewskiej znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w „Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego” (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.).

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie dla tego krajobrazu zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenie dla tego terenu funkcji sportowo-rekreacyjnych zgodnych z ideą ww. formy ochrony przyrody.

- 4) Na terenie objętym opracowaniem nie istnieją żadne ustawowe formy ochrony zabytków ani dobra kultury współczesnej. Występują tutaj natomiast stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr: AZP 52-25/52, AZP 52-25/57, AZP 52-25/60, dla których w planie wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.
- 5) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników na terenie KR oraz ciągów pieszych na terenach ZP, a także poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 6) Prawie cały teren objęty planem stanowi własność prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę przede wszystkim poprzez częściowe uwzględnienie wniosków o zmianę planu oraz zaplanowanie racjonalnego, zwartego zespołu zabudowy jednorodzinnej.
- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW).
- 8) W szerokim zakresie uwzględniono w planie potrzeby interesu publicznego. W tym celu wyznaczono prawie 3-hektarowy publiczny teren zieleni urządzonej (ZP), na którym zrealizowany może zostać park gminny. Dodatkowo wzdłuż terenów zieleni wytyczono zupełnie nową drogę publiczną (1KDD), ułatwiającą dostęp zarówno do nowych terenów inwestycyjnych, jak również do nowego parku. Z kolei w celu zwiększenia gminnej bazy sportowo-rekreacyjnej wyznaczono dwa tereny mające służyć właśnie tej funkcji. Pierwszy w rejonie istniejącego boiska gminnego przy ul. Dopiewskiej (teren US), drugi na przedłużeniu planowanego parku (teren US-ZP).

- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.
- 10) Podczas prac nad projektem niniejszego dokumentu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez:
- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie w dniu 16 czerwca 2025 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;
 - d) zorganizowanie dyżuru projektanta w dniu 1 września 2025 r.
- 11) W trakcie prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 12) Odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności dla planowanych terenów inwestycyjnych zapewniono poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, co gwarantuje jej właściwą jakość. Najbliższa sieć wodociągowa zlokalizowana jest w ul. Sierosławskiej.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły oprócz pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, 3 wnioski od osób prywatnych dotyczące przekształcenia terenów w rejonie ul. Sierosławskiej na cele mieszkaniowe. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej nie wynika wprost z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonej uchwałą Nr LXXX/1362/2024 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego będzie miała wpływ na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Kosztem dla gminy będzie wykup 3,8 ha gruntów prywatnych, które przeznaczone zostały pod inwestycje celu publicznego, w tym tereny: zieleni urządzonej (ZP), usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US-ZP) oraz drogi dojazdowej (1KDD). Ponadto kosztem dla gminy będzie również utrzymanie terenów zieleni urządzonej i ewentualna budowa obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie US-ZP. Zysk dla gminy wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków, z opłat adiacenckich oraz potencjalnie z renty planistycznej.

Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia, w wyniku których wprowadzono niezbędne zmiany zarówno do projektu planu, jak również do prognozy oddziaływania na środowisko.

Obecnie projekt planu znajduje się na etapie konsultacji społecznych.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Lusówku, przy ul. Sierosławskiej oraz dla działki nr 259/2 przy ul. Dopiewskiej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Realizacja zmiany planu pozwoli z jednej strony na rozwój zabudowy mieszkaniowego o właściwych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania, z drugiej zaś na wykreowanie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, mających służyć społeczności lokalnej.