

Uzasadnienie do Uchwały Nr/...../2020
Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 2020 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Osiedla Morskiego w Lusówku

Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła w dniu 28 sierpnia 2018 r. Uchwałę Nr LXIV/1012/2018 w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Osiedla Morskiego w Lusówku.

Dla ww. obszaru obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusówku”, uchwalony Uchwałą Nr LI/457/2001 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 19 czerwca 2001 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 10 lipca 2001 r., Nr 80, poz. 1483¹.

Zasadniczym celem opracowania zmiany miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia części terenów i zmiana wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów. Z wnioskiem o opracowanie zmiany miejscowego planu wystąpili właściciele przedmiotowych działek. Zapisy obowiązującego miejscowego planu uniemożliwiały realizację zabudowy zgodnie z preferencjami i zamierzeniami inwestorów. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, określone w zmianie miejscowego planu, 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 Nr LXIV/1012/2018 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 sierpnia 2018 r. oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zwanej dalej „Ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na położenie w terenie, dla którego nie obowiązują szczególne wymagania dotyczące kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w związku z niewystępowaniem zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie objętym zmianą miejscowego planu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów publicznych w obszarze planu;
- 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 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

¹ z wyłączeniem części działki o numerze ewidencyjnym 378/20 o powierzchni około 830 m², która nie była objęta miejscowym planem

oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 283), 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 jest to zmiana miejscowego planu obejmująca wybrane, niewielkie tereny, a parametry zagospodarowania terenów zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W zmianie miejscowego planu uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu zmiany planu i rysunku zmiany 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 obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, dostosowanie intensywności zabudowy do intensywności zabudowy na obszarach sąsiadujących, poprzez określenie dopuszczalnej wysokości budynków i geometrii 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 terenów zostały ustalone w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej z obszarem objętym zmianą miejscowego planu. 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.

Brak podstaw do określenia wymogów ochrony.

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, zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych. Grunty rolne znajdujące się w granicach zmiany miejscowego planu uzyskały zgodę na przeznaczenie nierolnicze w trakcie procedury sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusówku” (Uchwała Nr LI/457/2001 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 19 czerwca 2001 r.).

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

Zgodnie z zapisami zmiany miejscowego planu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Ustalono również zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Tereny objęte zmianą miejscowego planu są położone przy drogach publicznych: powiatowej nr 2419P – ul. Tarnowskiej² i ul. Grabowej oraz gminnych – ul. Tarnowskiej, ul. Pirackiej, ul. Bałtyckiej i ul. Wioślarskiej. Tereny objęte zmianą miejscowego planu są położone w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Z uwagi na to, iż są to grunty wyposażone w sieci infrastruktury technicznej, z dostępem do dróg publicznych, częściowo już zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa), pozostawienie niezabudowanych działek byłoby działaniem sprzecznym z ekonomiką wykorzystania gruntów. Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie na cele zabudowy w pierwszej kolejności terenów o cechach j. w., stanowiących wolne enklawy wśród terenów zainwestowanych o zbliżonej funkcji. Warunkiem jest tutaj wprowadzenie funkcji niekonfliktogennej w stosunku do istniejącej zabudowy. W tym przypadku ten warunek został uwzględniony. Dodatkowym atutem jest fakt woli zainwestowania terenów przez jego właścicieli. Tym bardziej wpływa to na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

Prawo własności.

Działki objęte zmianą miejscowego planu są własnością osób fizycznych, z wyjątkiem działek o numerach ewidencyjnych 316, 375/2, 373/9 i 376/34, które stanowią własność Gminy Tarnowo Podgórne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zmianie miejscowego planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m. 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 przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej 50 m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne.

Potrzeby interesu publicznego.

Działki są własnością osób fizycznych 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 zmianą miejscowego planu.

² ulica Tarnowska w części stanowi drogę powiatową nr 2419P, a w części – drogę gminną

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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez:

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

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania zmiany 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 zmianie miejscowego planu 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 zmiany miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 marca 2020 r. do 2 kwietnia 2020 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 23 kwietnia 2020 r. W ustawowym terminie uwagi **nie wpłynęły / wpłynęły**.

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

Tereny przeznaczone na cele zabudowy są położone przy drogach publicznych: powiatowej nr 2419P – ul. Tarnowskiej³ i ul. Grabowej oraz gminnych – ul. Pirackiej, ul. Bałtyckiej i ul. Wioślarskiej, i posiadają bezpośrednią do nich dostępność. Ponadto leżą 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 obszarów objętych zmianą miejscowego planu wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Transport publiczny na terenie gminy realizuje firma „TPBUS” Sp. z o.o.

Z uwagi na położenie terenów objętych zmianą miejscowego planu 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 nastąpiło przez działania zarządców przyległych dróg. Zmiana planu miejscowego nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowane zamierzenia inwestycyjne zostały zlokalizowane na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w granicach administracyjnych wsi Lusówko. Określona w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 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. z późn. zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

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

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

³ patrz przypis 2