

3563

UCHWAŁA Nr LXXI/696/2010 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 18 maja 2010 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lusówku - północny brzeg Jeziora Lusowskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne (Uchwała Nr LXV/405/2005 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 29 listopada 2005 r. z późn. zmianami), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Lusówku – północny brzeg Jeziora Lusowskiego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar po północnej stronie Jeziora Lusowskiego o powierzchni około 83 ha.

Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, zatytułowany:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Lusówku – północny brzeg Jeziora Lusowskiego, opracowany w skali 1:2000;

2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

2) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

3) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny, składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, kon-

strukcji wsporczej i zestawów anten;

4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Gminnej, informacji przyrodniczej, turystycznej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R i 2R;

2) tereny lasów i wód, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL/WS i 2ZL/WS;

3) tereny komunikacji dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D i KD-Dxs.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) ochronę walorów krajobrazowych pól uprawnych, lasów, zadrzewień i wód;

2) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) reklam i szyldów,

c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

d) stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypad-

ków wynikających z:

a) prowadzenia gospodarki leśnej i planu urządzenia lasu,

b) prowadzenia gospodarki rolnej,

c) funkcjonowania systemu melioracyjnego,

d) zapewnienia bezpieczeństwa ruchu i funkcjonowania układu drogowego oraz infrastruktury technicznej;

4) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, o których mowa w pkt 3 lit. a-d, ogrodzenia wyłącznie ażurowe, do wysokości 1,6 m;

5) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, o których mowa w pkt 3 lit. a-d, ogrodzenia wyłącznie ażurowe, do wysokości 1,6 m;

a) tablic informacyjnych,

b) obiektów małej architektury.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) ochronę oraz nakaz wzmacniania i wzbogacania struktury przyrodniczej Obszaru Chronionego Krajobrazu w obrębie Lusowa, Gmina Tarnowo

Podgórze, wskazanego na rysunku planu, poprzez zagospodarowanie gwarantujące zachowanie jak największej bioróżnorodności;

2) nakaz utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania i ochrony stanowiska roślin prawnie chronionych i rzadko występujących wskazanych na rysunku planu, poprzez zakaz niszczenia siedlisk i ostoi, dokonywania zmian stosunków wodnych i naruszania gleby;

4) zachowanie istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji jako otwartych, z dopuszczeniem realizacji przepustów w miejscach skrzyżowania z drogami;

5) zachowanie ciągłości funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego;

6) dopuszczenie realizacji budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

7) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;

8) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;

9) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;

10) nakaz zachowania istniejących drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności ochronę i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie KD-D, a w przypadku konieczności usunięcia istniejących drzew, nakaz ich przesadzenia w inne miejsce lub wprowadzenia nowych nasadzeń zieleni wysokiej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

11) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

12) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi, rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) zakaz wydobywania kopalin w tym torfu;

14) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) zakaz stosowania nawierzchni uniemożliwiających infiltrację wód opadowych lub roztopowych na ścieżkach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego oraz na drogach wewnętrznych;

16) zakaz wprowadzania do powietrza substancji ponad wartości określone przepisami odrębnymi;

17) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek prowadzenia badań archeolo-

gicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji. Inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego miejscowego konserwatora zabytków na badania archeologiczne.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń innych niż wynikające z §4.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) zachowanie i ochronę terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w obrębie Lusowa, gmina Tarnowo Podgórne, w szczególności poprzez zakaz zmiany ukształtowania powierzchni terenu oraz zachowanie wysokich walorów krajobrazowo-widokowych;

2) dla gruntów rolnych – klasy IIIb zakaz innego niż rolniczy sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla gruntów leśnych zakaz innego niż leśny sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebiegów urządzeń melioracyjnych.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, w granicy obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2) dopuszczenie na terenie drogi publicznej lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji drogowych obiektów inżynierskich;

4) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

5) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie nie definiowanym ustaleniami planu;

6) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-D;

7) lokalizację drogi publicznej dla pieszych i rowerzystów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-Dxs.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

§13. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R i 2R, ustala się:

1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze oraz użytki zielone;

2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w szczególności wzdłuż istniejących dróg polnych i rowów melioracyjnych;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

4) nakaz zachowania i ochrony na terenie 1R stanowiska roślin prawnie chronionych i rzadko występujących wskazanych na rysunku planu, zgodnie z § 5 pkt 3 oraz przepisami odrębnymi;

5) podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;

6) dla działek na terenie 1R dostęp dla samochodów do drogi publicznej KD-D oraz drogi publicznej – ulicy Ogrodowej poza granicami planu;

7) dla działek na terenie 2R dostęp dla samochodów do drogi publicznej – ulicy Ogrodowej poza granicami planu.

§14. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL/WS i 2ZL/WS, ustala się:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;

2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) nakaz dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych;

4) nakaz zachowania i ochrony na terenie 2ZL/WS stanowiska roślin prawnie chronionych i rzadko występujących wskazanych na rysunku planu, zgodnie z §5 pkt 3 oraz przepisami odrębnymi;

5) nakaz zachowania cieków wodnych z uwzględnieniem §5 pkt 4-8;

6) dopuszczenie realizacji budowli i urządzeń, takich jak:

a) drogi techniczne dla służb leśnych,

b) ścieżki rowerowe i szlaki piesze,

c) mostki związane z obiektami, o których mowa w lit. a-b,

d) obiekty małej architektury, w tym służące rekreacji lub utrzymaniu porządku przy ścieżkach rowerowych i szlakach pieszych,

e) sieci infrastruktury technicznej;

7) zakaz podziału na działki budowlane;

8) dostęp dla samochodów – wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej, do terenów dróg publicznych poprzez drogi piesze i ścieżki rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D i KD-Dxs, ustala się:

1) dla terenu drogi publicznej KD-D:

a) lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnego chodnika z uwzględnieniem lit. b,

b) dopuszczenie lokalizacji pieszo-jezdni,

c) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew zgodnie z ustaleniami §5 pkt10;

2) dla terenu drogi publicznej KD-Dxs lokalizację drogi dla pieszych i rowerzystów z dopuszczeniem dostępu dla pojazdów obsługi.

§16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

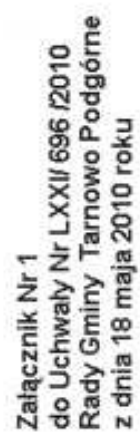
§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący

Rady Gminy

Tarnowo Podgórne

(-) mgr inż. Ewa Noszczyńska – Szkurat



Załącznik 2
do Uchwały Nr LXXI/696/2010
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 18 maja 2010 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w Lusówku – północny brzeg Jeziora Lusowskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez: Beatę Kucharzewską, z upoważnienia:

Bolesławy Grycz, Renaty Sidoruk, Anny Radwańskiej, Agnieszki Więclawskiej, Ireny Batkowskiej, Janiny Huczek, Zdzisława Szczepskiego, Jerzego Szczepskiego, Eugenii Rochatki.

Treść uwagi: Przywrócenie poprzedniego przeznaczenia działki nr 325/9, która zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonym uchwałą RGTP Nr LXV/405/2005 z dnia 29 listopada 2005 r., znajdowała się w części w pasie około 110 m wzdłuż ul. Ogrodowej na terenie oznaczonym symbolem UT2 – tereny usług turystyki i wypoczynku z dużym udziałem zieleni i ograniczonym prawem zabudowy kubaturowej (funkcja dominująca), w pozostałej części na terenie oznaczonym symbolem UT6 – tereny usług turystyki i wypoczynku bez prawa zabudowy kubaturowej (funkcja dominująca). Prośbę swoją motywuję niską klasą gruntów, która umożliwia inny niż rolniczy sposób użytkowania.

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą RGTP Nr LXV/405/2005 z dnia 29 listopada 2005 r. z późn. zm., działka nr 325/9 w Lusówku przeznaczona jest w części od ulicy Ogrodowej pod tereny usług turystyki i wypoczynku z dużym udziałem zieleni (UT2), w południowej części pod usługi turystyki i wypoczynku bez prawa zabudowy kubaturowej (UT6).

Zgodnie z paragrafem 53 studium zezwala się na wprowadzenie funkcji alternatywnej polegającej na pozostawieniu powyższego terenu jako upraw rolnych. W związku z powyższym ustalenia projektu planu miejscowego są zgodnie ze studium i nie zmieniają przeznaczenia działki. Działkę nr 325/9 o powierzchni 1,4548 ha stanowią gleby klasy IVa (0,7990 ha) oraz IVb (0,6558 ha).

§2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez: „Świtalski & Synowie Spółka Akcyjna” S.K.A.

Treść uwagi:

1. Niniejszym kwestionujemy zawartą we wskazanym projekcie planu miejscowego propozycję:

a) przeznaczenia wyżej wymienionych działek, jako terenów rolniczych (oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R - działki nr 382 i 379/1, oraz 2R - działki nr 325/32 - 325/51 i 325/11 - 325/31), przewidzianych pod uprawy rolnicze, sadownicze oraz użytki zielone,

b) zachowania i ochrony terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w obrębie Lusowa, w szczególności poprzez zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zachowania wysokich walorów krajobrazowo - widokowych, oraz dla gruntów klasy IIIb zakaz innego niż rolniczy sposobu użytkowania,

c) dotyczącą szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w szczególności poprzez zakaz lokalizacji budynków.

2. Przedstawionym wyżej propozycjom zawartym w projekcie planu, zarzucamy, iż:

a) nie uwzględniają wniosku (oraz przedstawionej w nim argumentacji) złożonego przez spółkę pod firmą „Świtalski & Synowie spółka akcyjna” S.K.A. z dnia 05 sierpnia 2009 r., do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lusówku – północny brzeg Jeziora Lusowskiego, wywołanego uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LI/500/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r., w którym reprezentowana przez nas Spółka wnosiła o przeznaczenie wyżej wymienionego terenu pod zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną,

b) nie uwzględniają wniosków (oraz wskazanych w nich argumentów) składanych w przedmiocie ustalenia możliwości zagospodarowania wskazanego wyżej terenu przez spółkę pod firmą „Świtalski & Synowie spółka akcyjna” S.K.A. (oraz „Świtalski & Synowie Sp. z o.o.” S.K.A.) o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowo Podgórne, oraz wniosku z dnia 25 czerwca 2008 r. o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr 382, w zakresie projektowanej zabudowy obejmującej 40 jednorodzinnych budynków mieszkalnych [...],

c) są niewłaściwe merytorycznie i nieracjonalne, gdyż przewidują wyłącznie rolnicze wykorzystanie terenu. W ten sposób - idąc o krok wstecz w stosunku do obowiązującego studium (o którym niżej) - powodują negatywne skutki tak wobec reprezentowanej przez nas Spółki, jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich objętych projektem planu, a w dłuższej perspektywie także wobec interesu samej Gminy Tarnowo Podgórne.

W przypadku ich przyjęcia wyłączałyby przedmiotowy teren (posiadający olbrzymi potencjał, mogący w sobie pomieścić połączenie zagospodarowania mieszkaniowego, z turystyką i rekreacją, oraz właściwą ochroną środowiska naturalnego) z rozwoju, oraz z przewidzianej w Studium ścieżki „przewartościowania i aktywizacji dotychczasowych funkcji, z uwagi na oczywiste dla przedmiotowego terenu czynniki determinujące rozwój”. Stąd stoimy na stanowisku, iż przedstawione przez organ Gminy propozycje projektu planu nie uwzględniają zasad sztuki urbanistycznej i planowania przestrzennego: petryfikują i marginalizują znaczenie przedmiotowego terenu oraz nie realizują postulatu „ładu przestrzennego” (rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne). Odrywają się też od całościowego podejścia do wypracowania koncepcji zagospodarowania obszaru (poprzez „wycięcie” omawianego obszaru z kontekstu sąsiadującej z nim - zarówno po stronie zachodniej jak i de facto wschodniej – zabudowy mieszkaniowej),

d) stanowią próbę nieuzasadnionej ingerencji w prawo własności nieruchomości objętych przedmiotowym projektem planu (przez zminimalizowanie możliwości korzystania z tych nieruchomości). W pełni rozumiejąc i aprobując wyłączną kompetencję organów Gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie, pragniemy zwrócić uwagę na konieczność przestrzegania zasad nadrzędnych. W szczególności zgodnie z duchem Konstytucji RP „Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym”, w którym „organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa”, gdzie się „chroni własność”, która „podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej”, i gdzie może być ona „ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Wspomniana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustanawia zaś zasadę, która stanowi, iż każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny (w granicach określonych ustawą). W naszej opinii przyjęcie omawianej wersji projektu planu stanowiłoby naruszenie wymienionych zasad.

3. Podtrzymujemy nasze dotychczasowe stanowisko, z którego wynika, iż przeznaczenie wyżej opisanego terenu pod zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną byłoby naturalną kontynuacją zagospodarowania realizowanego przy zachodniej granicy obszaru, a określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusówku uchwalonego w dniu 19.06.2001 r. (numer uchwały L/457/2001). Parametry wnioskowanej zabudowy określone byłyby jak dla strefy C obowiązującego w sąsiedztwie

planu tj. wysokość maksymalna 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy strome o nachyleniu 30-45 stopni, pokrycie ceramiczne lub o zbliżonej estetyce, powierzchnia zabudowy max. 25%, możliwość zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym oraz budynkiem garażowo - gospodarczym do 60 m² powierzchni i 6 m wysokości. Wielkość działek ok. 3000 m². Kontynuacja zabudowy dotyczyłaby też strony wschodniej: terenów istniejących ogródków działkowych (w dużej mierze zabudowanych budynkami całorocznymi). Obsługa komunikacyjna terenu jest możliwa siecią dróg wewnętrznych oraz określoną w planie drogą dojazdową. Wnioskowana zabudowa poprzez swoją ekstensywność (duże działki, niski procent zabudowy) nie będzie kolidować z przyrodniczymi walorami terenu. Istnieje możliwość wyznaczenia wzdłuż rowu pasa terenu pozostawionego w stanie naturalnym - pasa ekologicznego analogicznie do terenów 13 i 14 ZP wzdłuż rowu powyżej drogi Lusowo - Lusówko. Wnioskowane przeznaczenie terenu nie generuje intensywnego ruchu samochodów. Dostępność brzegu jeziora dla pieszego i rowerowego ruchu turystycznego może zostać zapewniona poprzez sieć ścieżek pieszych i rowerowych wplecionych w drogi dojazdowe obsługujące zabudowę (wnioskowane przeznaczenie terenu nie zakłóca zasady utrzymania dostępności terenów spacerowych i plażowych wzdłuż brzegu jeziora). Jest ono jednocześnie przyczynkiem dla budowy infrastruktury turystycznej, poprzez doprowadzenie mediów dla niezbędnego zaplecza sanitarnego oraz sieci drogowej do najbardziej atrakcyjnego terenu strefy brzegowej Jeziora Lusowskiego. Bliskość nowoczesnych zespołów zabudowy rezydencjonalnej o wysokim standardzie daje szansę na całoroczne wykorzystanie obiektów turystyczno-wypoczynkowych i sportowych. Drobną skalą zabudowy jednorodzinnej jest z pewnością korzystna dla terenów położonych wzdłuż rynny jeziora, na eksponowanym południowym skłonie terenu. Nasycenie działek powierzchnią zieleni na poziomie 70% zapewni właściwy kontekst widokowy dla zabudowy, zapobiegnie kolizji zabudowy z otaczającym krajobrazem przyrodniczym. Intensywna urbanizacja terenów wzdłuż drogi Poznań - Świecko oraz rozrost sąsiednich miejscowości Lusowo i Lusówko sprawiają, że dynamicznie zmienia się kontekst przestrzenny i funkcjonalny terenu objętego planem. Powinno to skłaniać do uaktualnienia polityki przestrzennej dla tego obszaru, realistycznego spojrzenia na jego potencjał. Zakładając, iż powyższy wniosek zostanie rozpatrzony pozytywnie, deklarujemy gotowość uwzględnienia uzasadnionego stanowiska Gminy Tarnowo Podgórne, w szczególności w zakresie: zabezpieczenia przyszłych terenów publicznych od strony Jeziora Lusowskiego, i ustalenia oddalenia linii zabudowy od brzegu Jeziora Lusowskiego. W zakresie tym deklarujemy gotowość zawarcia stosownych porozumień.

Takie przeznaczenie przedmiotowych terenów - dające możliwość, innego ich zagospodarowania niż wyłącznie rolnicze - wpłynęłoby na wzrost atrakcyjności obszaru i całej Gminy Tamowo Podgórne (nie wspominając o nowych miejscach pracy oraz dodatkowych dochodach dla budżetu Gminy). Przedmiotowy teren nadaje się niewątpliwie do wykorzystania pod usługi turystyki i wypoczynku. By jednak walor miejsca właściwie i w pełni wykorzystać niezbędne jest: stworzenie możliwości realizacji zabudowy kubaturowej (choćby w ograniczonym zakresie). Jest to konieczne dla stworzenia niezbędnej bazy i infrastruktury dla realizacji usług turystyki i wypoczynku.

Usługi te w dzisiejszych czasach nie mogą być realizowane w warunkach prowizorycznych - stworzenie możliwości powstania infrastruktury sprzyjającej turystyce i wypoczynkowi. Stoimy na stanowisku, iż możliwe jest wypracowanie koncepcji, która pogodzi przeznaczenie przedmiotowego terenu pod usługi turystyki i wypoczynku (duży udział zieleni i prawo zabudowy kubaturowej) z dbałością o zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru. Stąd i tu deklarujemy gotowość uwzględnienia uzasadnionego stanowiska Gminy Tamowo Podgórne, w szczególności w zakresie: zabezpieczenia przyszłych terenów publicznych od strony Jeziora Lusowskiego (włączenie określonej ilości gruntów do zasobu gminnego), ustalenia oddalenia linii zabudowy od brzegu Jeziora Lusowskiego.

4. Kwestionujemy ustalenia, metodologię, argumentację oraz wnioski zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko, i zarzucamy jej iż:

a) prognoza narusza przepisy 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, a w szczególności:

- nie zawiera wszystkich niezbędnych informacji i propozycji,

- w sposób niewłaściwy określa, analizuje i ocenia istotne oddziaływania (zwłaszcza istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu),

- nie przedstawia rozwiązań alternatywnych. Zgodnie z obowiązującymi zasadami powinna ona przedstawiać rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub ze współczesnej wiedzy). Niestety kwestii tej poświęcono zaledwie osiem ogólnych zdań (pkt 6.4). Jest to zdecydowanie zbyt mało, tym bardziej jeśli wziąć pod uwagę, iż spółka pod firmą „Świtalski & Synowie spółka akcyjna” S.K.A. (oraz „Świtalski & Synowie Sp. z o.o.” S.K.A.) prze z całe lata składała wiele pism (zawierających szczegółową argumentację, rozmaite koncepcje i propozycje). Przede wszystkim jednak

w Prognozie wcale nie wykazano, iż rozwiązania przedstawione w projekcie planu należy uznać za optymalne z punktu widzenia ochrony środowiska,

- b) prognoza jest merytorycznie błędna:

- gdyż wyprowadza nieuzasadnione wnioski,

- w celu wyprowadzenia wniosków sięga do tendencyjnie dobranych argumentów (pomijając argumenty przeciwnie),

- znaczna część argumentacji zawartej w Prognozie pochodzi z dokumentów planistycznych będącej podstawą wyżej wymienionego projektu planu.

Abstrahując od aktualności danych zawartych w tych dokumentach (np. wskazane opracowania ekofizjograficzne pochodzą z 2002 i 2004 r.) jest rzeczą oczywistą, że w ten sposób organ Gminy może z łatwością w przedmiotowej prognozie wykazywać, iż rozwiązania zawarte w projekcie planu są właściwe. Stąd Prognoza nie zawiera żadnych rozważań polemicznych lub krytycznych w stosunku do zaproponowanych rozwiązań.

Nie spełnia wskazanego w niej postulatu stanowiącego, iż Prognoza „musi dotyczyć oceny hipotetycznej, aczkolwiek osadzonej w konkretnych realiach i wynikającej z dobrze przeprowadzonej diagnozy stanu istniejącego oraz logicznego wnioskowania skutków przewidywanych zmian”,

- nie wykazuje wystarczająco, iż ustalenia projektu planu należy uznać za zgodne z zapisami Studium. Nadto nie wykazano, iż alternatywne przeznaczenie terenu - w szczególności przewidujące zabudowę mieszkaniową - powodowałoby niezgodność z tym Studium,

- c) celem prognozy miało być m.in. określenie przewidywanych skutków w środowisku, które mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń opiniowanego planu, między innymi poprzez ocenę relacji pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi, a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także aspektami gospodarczymi i społecznymi, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Niestety skutków tych należycie nie przedstawiono. Prognoza bezkrytycznie i w sposób uproszczony przyjmuje brak negatywnego wpływu realizacji projektu planu na poszczególne sfery,

- d) prognoza sięgając do zapisów Studium wśród funkcji dla terenu wsi Lusówko wskazuje m.in. na mieszkalnictwo, a wśród funkcji uzupełniających wymienia: turystykę, wypoczynek i rekreację oraz rolnictwo. Nadto Prognoza wskazuje, iż Studium w celu określenia kierunków rozwoju i zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu wprowadza podział gminy na strefy funkcjonalno-krajobrazowe: omawiany teren zaliczony został do strefy C mieszkaniowo rekreacyjnej, której podstawowymi funkcjami są mieszkalnictwo, turystyka i wypoczynek, uzupełniającymi - rolnictwo i leśnictwo. Niestety w dalszych rozważaniach Prognozy fakt ten jest mało zauważany,

- e) prognoza odwołując się terenów oznaczonych w Studium jako (UT.2.) próbuje przemilczeć, iż dla

terenu tego zakłada się możliwość zabudowy kubaturowej. Próby tendencyjnego odczytywania Studium wydają się być całkowicie nieuzasadnione,

f) w prognozie stwierdza się, iż „uwzględniając atrakcyjność terenu, jego walory przyrodnicze i krajobrazowe należy zabezpieczyć teren przed nadmierną antropopresją zarówno poprzez właściwe przeznaczenie terenu jak i ukształtowanie odpowiednich powiązań funkcjonalno-przestrzennych”. Nie sposób się z tym nie zgodzić - tyle, że z omawianej prognozy nie wynika dlaczego rozwiązania zaproponowane w projekcie planu mają być tym „właściwym” przeznaczeniem terenu, a nie są nimi rozwiązania alternatywne (w szczególności wnioskowane przez reprezentowaną przez nas Spółkę),

g) prognoza stanowi wprost, iż na omawianym terenie „szata roślinna jest uboga i mało zróżnicowana”. Nadto „podobnie jak szata roślinna tak i świat zwierzęcy przedmiotowego obszaru jest ubogi i zdominowany przez gatunki pospolite pól uprawnych”. A także: „ze względu na rolnicze użytkowanie omawiany teren stanowi przestrzeń antropogenicznie przekształconą o stosunkowo niewielkich walorach przyrodniczych”. Tak więc nie jest to teren aż tak unikatowy, aby bezwzględnie wyłączać go spod innego niż rolnicze zagospodarowania,

h) w prognozie napisano: „teren gminy nie jest objęty lokalnym monitoringiem, nie są prowadzone pomiary stanu powietrza atmosferycznego, w związku z tym nie ma podstaw do oszacowania stężeń zanieczyszczeń w powietrzu”. Trudno więc w takim stanie rzeczy brać argumenty dotyczące zanieczyszczenia powietrza w ogóle pod uwagę.

Gdyby jednak spróbować uwzględnić powyższy aspekt to Prognoza stanowi, iż „okresowe zagrożenie dla jakości powietrza na analizowanym obszarze stanowi emisja niska, generowana przez zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną bezpośrednio przy zachodniej granicy planu [...] Jest to jednak emisja okresowa i ma ona małe znaczenie dla stężenia średniorocznego”. Wnioskowane przez naszą Spółkę przeznaczenie terenu przewidujące zabudowę mieszkaniową, również generowałoby niską emisję,

i) w prognozie podaje się, że „o jakości wód powierzchniowych i podziemnych na analizowanym obszarze decyduje w głównej mierze prowadzona działalność rolnicza. Jej bezpośrednim skutkiem w środowisku przyrodniczym jest m.in. obniżona jakość wód powierzchniowych i podziemnych oraz eutrofizacja wód powierzchniowych ze względu na infiltrację i spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych”, oraz „zanieczyszczenie wód powierzchniowych spowodowane jest najczęściej zrzutem ścieków komunalnych lub rolniczych, zmywami powierzchniowymi chemicznych środków uprawy roślin z pól uprawnych czy zanieczyszczeniami pochodzącymi z nieszczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki”. Tak więc rolnicze przeznaczenie terenów nie gwarantuje wykluczenia negatywnego wpływu na środowisko,

j) prognozie podkreśla się, że istnieje „konflikt pomiędzy funkcją ekologiczną, a funkcją rolniczą”. Potwierdza to, iż przeznaczenie rolnicze nie powinno być jedynym możliwym rozwiązaniem dla omawianego terenu,

k) w prognozie wskazano, iż „część obszaru opracowania zagrożona jest erozją powierzchniową gleb czego przyczyną jest ukształtowanie powierzchni terenu (spadki powyżej 6 (pozbawione drzew i krzewów wewnątrz terenu gruntów ornych oraz prowadzony sposób uprawy tj. monokultury kukurydzy charakteryzujące się rzadkim rozmieszczeniem poszczególnych roślin oraz odkryte podłoże wokół nich”. Przeznaczenie terenu pod zabudowę rezydencjonalną z dużym udziałem zieleni stanowiłoby rozwiązanie przedstawionego problemu.

Uzasadnienie: pkt 1-3. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą RGTP Nr LXV/405/2005 z dnia 29 listopada 2005 r. z późn. zm., przedmiotowy teren przeznaczony jest w części od ulicy Ogrodowej pod tereny usług turystyki i wypoczynku z dużym udziałem zieleni (UT2), w południowej części pod usługi turystyki i wypoczynku bez prawa zabudowy kubaturowej (UT6). Zgodnie z paragrafem 53 tekstu studium zezwala się na wprowadzenie funkcji alternatywnej polegającej na pozostawieniu powyższego terenu jako upraw rolnych. Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodnie ze studium oraz respektują zasady ładu przestrzennego przez ochronę walorów krajobrazowych pól uprawnych, lasów, zadrzewień i wód. Przedmiotowy teren w powiązaniu z terenami sąsiednimi, po północnej stronie drogi Lusowo-Lusówko stanowi bufor oddzielający zabudowę Lusówka i Lusowa. Teren objęty projektem planu jest wykorzystywany rolniczo. Ponadto, uchwalenie projektu planu nie zmieni sposobu jego wykorzystania. Projekt planu opracowany jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. ustawa udziela organom Gminy wyłącznych kompetencji do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie oraz przewiduje mechanizmy prawne uzyskania odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w przypadku obniżenia wartości nieruchomości. Spółka „Świtalski & Synowie Spółka Akcyjna” S.K.A. złożyła wniosek na etapie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 11 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w rozstrzygnięciu z dnia 25.08.2009 r. Wójt Gminy nie uwzględnił ww. wniosku. Wnioski o zmianę studium i o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie są przedmiotem procedury opracowania planu miejscowego. Pkt 4. Stosownie do art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko dnia 9 lipca 2009 r. Wójt Gminy Tarnowo

Podgórze wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Wyżej wymienione uzgodnienia odnośnie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy uzyskał w dniu 28 lipca 2009 roku (RDOŚ) i 30 lipca 2009 roku (PPIS). Zarówno Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu (pismo NS-72/1-39(3)/10 z dnia 18.02.2010 r.) jak i Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo RDOŚ-30-OO.III-7041-98/10pw z dnia 18.02.2010 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Celem Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przewidywanych skutków w środowisku, które mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń opiniowanego planu. W związku z powyższym prognoza nie zawiera odniesienia do propozycji zagospodarowania terenu zgłaszanych przez inwestorów, a jedynie odnosi się do ustaleń projektu planu, którego dotyczy. Ponadto, zgodnie z art. 51 ust. 2 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 prognoza zawiera informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami. Stąd uwaga dotycząca odniesienia argumentacji zawartej w Prognozie do innych dokumentów jest bezzasadna.

§3. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Piotra Cierniaka.

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia działki nr 381 w Lusówku z terenu rolniczego na teren usług turystyki i wypoczynku z ograniczonym prawem zabudowy kubaturowej. Takie przeznaczenie dopuszcza obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pozostawienie dla mojej działki wyłączności na zagospodarowanie rolnicze znacznie obniży jej wartość i wykluczy możliwość korzystania rekreacyjnego.

Uzasadnienie: Działka 381 nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i użytkowana jest rolniczo. Ponadto, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje mechanizmy prawne uzyskania odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w przypadku obniżenia wartości nieruchomości.

Załącznik 3
do Uchwały Nr LXXI/696/2010
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 18 maja 2010 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w Lusówku – północny brzeg Jeziora Lusowskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Do zadań własnych Gminy należeć będzie budowa drogi publicznej KD-D o długości około 600 m oraz drogi publicznej dla pieszych i rowerzystów KD-Dxs. Zadania w zakresie infrastruktury technicz-

nej prowadzić będą właściwe organy oraz przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży budowa dróg oraz rozwój sieci infrastruktury technicznej. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu Gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych.