

**UCHWAŁA NR XV/148/2015
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 27 października 2015 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach

Na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4, art 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach, uchwalonego Uchwałą Nr XXX/270/2012 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 11 września 2012 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. 4982 z dnia 8 listopada 2012 r.

2. Granice obszaru objętego niniejszą uchwałą określa mapa w skali 1:4000 stanowiąca załącznik graficzny Nr 1.

§ 2.

Ustalenia planu winny być zgodne z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 4.

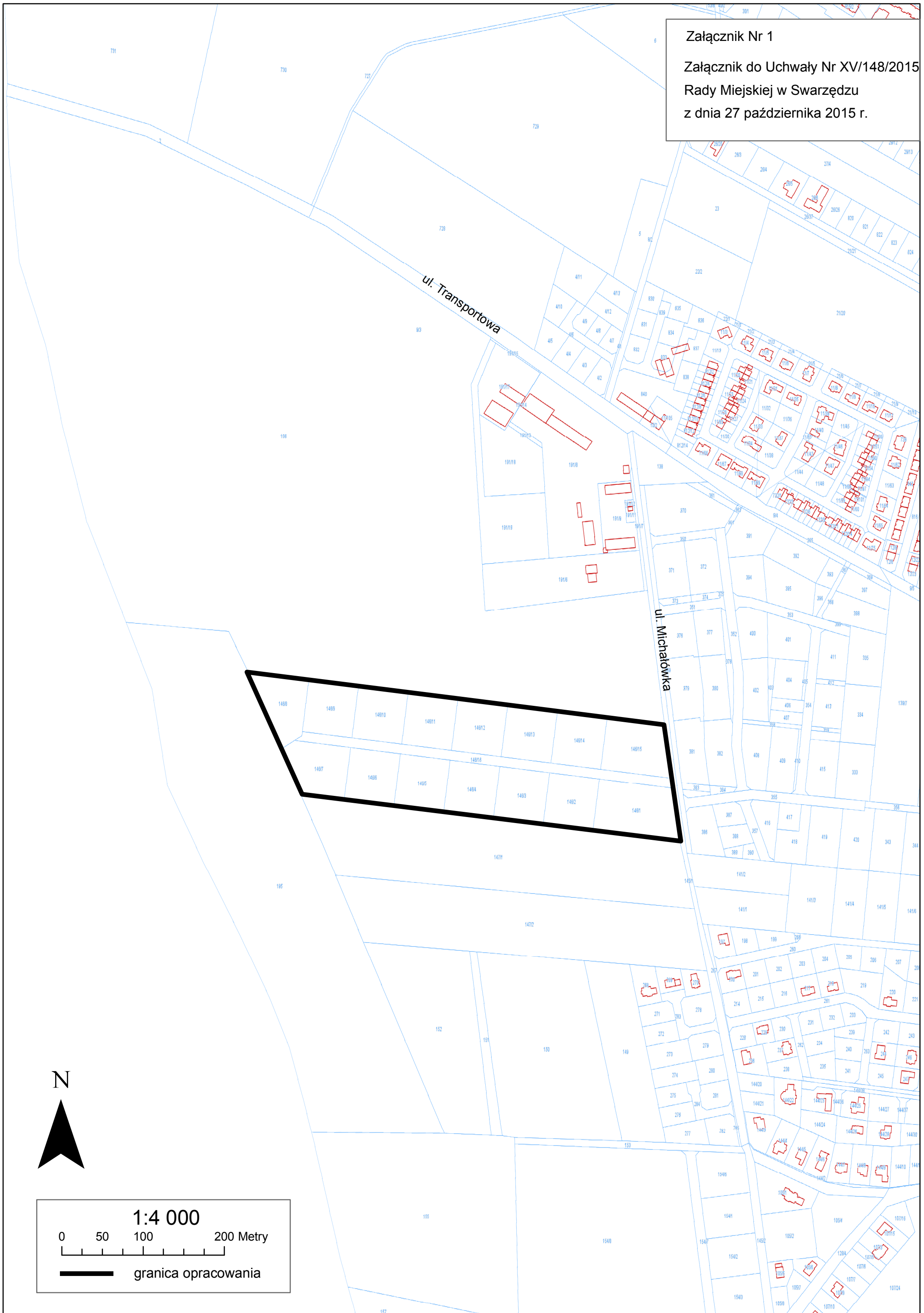
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Załącznik Nr 1

Załącznik do Uchwały Nr XV/148/2015

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 27 października 2015 r.



N



1:4 000

0 50 100 200 Metry

— granica opracowania

Uzasadnienie

Uzasadnienie zawiera się w tezie o poprawie jakości przestrzeni zurbanizowanej zapisanej w strategii rozwoju miasta w uchwalonej „Strategii rozwoju społeczno - gospodarczego gminy Swarzędz na lata 2011 – 2020”. Obowiązek kierowania się w działaniu zasadami rozwoju zrównoważonego oraz na rzecz ładu przestrzennego został zapisany w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z wnioskiem inwestora, właściciela działek w Garbach o nr geodezyjnych 146/1 - 146/16 gruntu o łącznej powierzchni 6,90 ha. Działki te są położone na terenie objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - UCHWAŁA NR XXX/270/2012 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU z dnia 11 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA MICHAŁÓWKI” w Garbach i oznaczonego symbolem RO. Zgodnie z treścią uchwały na terenie tym dopuszcza się do realizacji budynków o funkcji rekreacji indywidualnej i lokalizację parkingu w obrębie terenu z ilością co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 działkę. W rzeczywistości oznacza to, że właściciel terenu ma prawo zrealizować na stosunkowo niedużym terenie ca. 150 niedużych obiektów o powierzchni zabudowy 35 m² na działkach o wielkości ca. 350 m² oraz zrealizować parking o minimalnej ilości 150 miejsc postojowych. Tym samym docelowa gęstość zaludnienia osiągnęłaby na tym terenie poziom 500 mieszkańców, czyli 72,5 os/ha.

Inwestor wnioskuje o zmianę treści uchwały w odniesieniu do przedmiotowego terenu z terenu RO (ogródki działkowe) na tereny MN (mieszkalnictwo jednorodzinne).

Ponadto inwestor deklaruje gotowość zawięzania porozumienia w sprawie finansowania przez niego sporządzenia docelowego projektu budowlanego nawierzchni jezdni z chodnikami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną dla odcinka drogi publicznej ul. Michałówka od ul. Transportowej do dz. nr 146/1 (odcinek o dł. ok. 420 mb) i budowy nakładem jego firmy nawierzchni jezdni z krawężnikami o szerokości min. 6m w ulicy Michałówka od ul. Transportowej do działki nr 146/1 (odcinek o dł. ok. 420 mb). Rozpatrując szerzej sprawę infrastruktury technicznej, a w szczególności kanalizacji sanitarnej w ulicy Planetarnej, wnioskodawca deklaruje gotowość zawarcia ze Związkiem Międzygminnym „Puszcza Zielonka” porozumienia w sprawie bezpłatnego przekazania kanalizacji sanitarnej o długości 3500m. Kanalizacja ta obejmie również swym zasięgiem dwie nieruchomości niezabudowane o pow. 1,75 ha leżące przy ul. Planetarnej a będące własnością Gminy Swarzędz.

Po analizie proponowanej zmiany stwierdza się co następuje.

1. Wnioskowana zmiana będzie zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.). W tomie II, w punkcie 2.1.11, na str. 22 jest zapis: Dopuszcza się wprowadzenie na obszarach ogrodów innej funkcji, np. mieszkaniowej, jeżeli będą za tym przemawiać uzasadnione potrzeby i nie będzie to sprzeczne z interesem społecznym .

2. Wnioskowana zmiana zasługuje na pozytywne rozpatrzenie ze względów przestrzennych, estetycznych i społeczno - gospodarczych.

Względy przestrzenne.

Przedmiotowy teren znajduje się bezpośrednio bliskości Doliny Michałówki, na styku z terenami wartościowymi przyrodniczo. Są to tereny leśne będące przedłużeniem południowo - wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Tereny stykowe powinny być terenami wolnymi od zabudowy kubaturowej, a tam gdzie to jest możliwe o ograniczonej ich liczbie. Zmiana terenu z RO na MN w sposób bardziej przyjazny środowisku postulat ten

zrealizuje. Przede wszystkim spowoduje spadek zaludnienia terenu z 500 osób na 166, a to za sprawą zwiększenia minimalnej powierzchni działki budowlanej (minimum 850 m²) i dopuszczalnej ilości domów mieszkalnych (max 50 sztuk). Proponowane zaludnienie terenu wyniesie 24 os/ha, a więc o ponad trzykrotnie mniej od obecnie dopuszczonego w planie. Średni wskaźnik zaludnienia w województwie wielkopolskim wynosi obecnie 116 os/km², a w Swarzędzu 3 779 osób/km². Według danych statystycznych ma jedną z największych gęstości zaludnienia spośród polskich miast – 4 lokata w kraju. Przyjmuje się w teorii urbanistycznej, że optymalnym wskaźnikiem zaludnienia w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest wielkość 25-30 os/ha. Proponowana przez wnioskodawcę koncepcja zmiany sposobu zagospodarowania terenu wpisuje się więc w tę tendencję. Tym bardziej, że za ponad trzykrotnie mniejszym zaludnieniem terenu idzie automatycznie mniejsze zagrożenie ingerencją człowieka w środowisko przyrodnicze, mniejsza emisja spalin (prawie dwukrotnie mniejsza liczba pojazdów samochodowych) i mniejsza emisja hałasu, co jest również zgodne z aktualnymi postulatami zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Względy estetyczne.

Ogródki działkowe z założenia funkcjonują jako miejsca rekreacji dziennej, połączonej z uprawą warzyw i owoców dla osób zamieszkujących w mieszkaniach w osiedlowej zabudowie wielorodzinnej. W Polsce funkcjonowanie ogródków działkowych przeszło głęboką ewolucję. Ogródki działkowe zamieniły się w osiedla domków jednorodzinnych stałego zamieszkiwania, zachowując nieodpowiedni dla siebie standard wyposażenia technicznego. Zbyt wąskie ulice uniemożliwiają kompleksowe i zgodne z warunkami technicznymi wyposażenie w nowoczesną infrastrukturę techniczną. Zbyt małe działki, gęsto zabudowane (najczęściej samowolnie z przekroczeniem dopuszczalnych wskaźników zabudowy) i zbyt wąskie ulice uniemożliwiają właściwe parkowanie pojazdów samochodowych na działkach i pasach tych ulic. Brak możliwości kontroli organów administracji architektoniczno-budowlanej doprowadziło do zabudowy wielu ogródków działkowych w sposób substandardowy, z pominięciem podstawowych zasad ładu i harmonii przestrzennej. Problemy powyższe po latach funkcjonowania ogródków działkowych stają się trudnymi, często niemożliwymi do rozwiązania, bez podejmowania decyzji głęboko ingerujących w ich strukturę przestrzenną.

Celem inwestora jest realizacja osiedla z ekskluzywną nowoczesną zabudową mieszkaniową jednorodziną na parcelach o powierzchni min. 850 m² z południową ekspozycją ogrodową, a co za tym idzie również budową niezbędnej infrastruktury drogowej i technicznej.

Względy społeczno-gospodarcze.

W aspekcie społeczno - gospodarczym wzięto pod uwagę korzyści gminy jako wspólnoty z realizacji nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną podziemną i drogową, wykraczającą znacznie poza granice działki inwestora, przy jednoczesnym uwzględnieniu korzyści przestrzennych, o których była mowa wyżej. Należy docenić fakt, że inwestor, który jest twórcą realizowanego obecnie osiedla Estetycznego (w ramach uchwalonego mpzp Garby II) mógłby osiągnąć większe zyski ekonomiczne z realizacji zabudowy dopuszczonej obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tym terenie, bez ponoszenia nakładów na rozwój infrastruktury ogólnie gminnej, jak i na podnoszenia standardu estetycznego przestrzeni. W aspekcie dobra wspólnego, którego częścią jest niewątpliwie jakość estetyczna przestrzeni zurbanizowanej, propozycja inwestora zasługuje na akceptację.

Działania na rzecz rozwoju zrównoważonego gminy oraz ładu przestrzennego są zobowiązaniem dla władz lokalnych. Działanie w tym kierunku powinno wynikać z istoty

samorządności terytorialnej, dotyczącej działania na rzecz ukształtowania możliwie najbardziej korzystnego dla mieszkańców, lokalnego środowiska życia. Środowiska, którego charakterystycznymi cechami będą: harmonia, piękno, estetyka, porządek i funkcjonalność.

Należy także pamiętać i o tym, że to właśnie ład przestrzenny jest podstawowym celem gospodarki przestrzennej, że jest wysoko cenioną przez środowiska lokalne wartością oraz ogólnospołecznym interesem.

Mając powyższe argumenty na uwadze wnioskowaną zmianę uważa się za uzasadnioną.