

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr.....**  
**Rady Miejskiej w Swarzędzu**  
**z dnia .....**

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część północna C prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późniejszymi zmianami).

**1. Wstęp**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 09 lutego 2010 r. uchwały Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca 1160 ha). Na podstawie § 1 ust. 3 ww. uchwały wydzielono fragment, dla którego sporządzany jest niniejszy plan i określonego, jako CZĘŚĆ PÓLNOĆNA C o pow. ca 170 ha, a położonego na granicy wsi Gortatowo oraz Łowęcín.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było zahamowanie niekontrolowanego rozwoju zabudowy rozwijającej się na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na terenach rolniczych, wyznaczonych na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostały spełnione poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określenie wymagań gospodarowania gruntami zmeliorowanymi oraz urządzeniami melioracji wodnych, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostały spełnione poprzez zapewnienie w obszarze objętym planem, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji

zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały spełnione poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych ponadto wprowadzono zapisy regulujące sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych. Analiza opisywanych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - zostały spełnione poprzez ustalenie stosownego przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniających walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30%. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy. Szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu;

7) prawo własności - zostało spełnione poprzez dokładną analizę terenów objętych planem. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeby interesu publicznego - zostały spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy oraz ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały spełnione poprzez nie wprowadzenie ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój infrastruktury technicznej, a w szczególności sieci szerokopasmowych, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej - zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została spełniona poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz dotyczących zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji

publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje swym zasięgiem tereny rolne znajdujące się w obszarze wiejskim gminy Swarzędz na których wprowadzono zakaz zabudowy. W obszarze objętym opracowaniem wyznaczono również teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, teren lasu, teren lasu lub wód powierzchniowych śródlądowych oraz teren zieleni izolacyjnej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

W miejscach lokalizacji zieleni naturalnej zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych oraz zwrócono uwagę na zachowanie ciągłości systemów zieleni i ciągów pieszo-rowerowych. Plan dopuszcza ewentualną zabudowę na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w tej części gminy Swarzędz. Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz” stanowi załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz”. W analizie stwierdza się, iż: „Obecnie, dla gminy Swarzędz obowiązuje 25 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (*patrz tabela nr 9*). 21 z nich dotyczy sporządzenia nowych miejscowych planów, pozostałe 4 dotyczą przystąpienia do sporządzenia zmiany planów już obowiązujących. Na podstawie wszystkich prowadzone są już prace planistyczne. Uchwały podjęte zostały zgodnie z Ustawą z 2003 r., dlatego też uznać je należy za aktualne.”.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem terenów pod rolę oraz pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu stwierdzono, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest dodatni.

## **5. Procedura formalno-prawna**

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku.

Dnia 28.10.2010 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie wpłynęło 18 wniosków w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały uwzględnione lub częściowo uwzględnione z czego 1 wniosek dotyczył wydzielonej części C będącej przedmiotem niniejszego opracowania.

Burmistrz, dnia 14.10.2010 r. oraz 26.01.2011 r., zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Ponadto zgodnie z art. 53 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, dnia 15.10.2010 r. Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono stosowny projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

W dniu 19.01.2012 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

W dniach 19.09.2012 r., 17.01.2013 r., 18.01.2013 r., 23.01.2017 r. udostępniono projekt planu organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz celem jego uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W dniu 19.09.2012 r. udostępniono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Poznaniu celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego opiniowaniu/uzgodnieniu, zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 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 w dniu 27.11.2014 roku zamieszczono ogłoszenie w lokalnej prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu w dniach od 04.12.2014 do 31.12.2014 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej gminy Swarzędz. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta

i Gminy Swarzędz, w dniu 17.12.2014 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęło 45 pism z uwagami z czego 8 pism dotyczyło części C. Uwzględnienie części uwag spowodowało zmiany w projekcie planu i konieczność jego ponownego skierowania do publicznego wglądu.

Dnia 27.08.2015 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób zwyczajowo przyjęty oraz zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponowne wyłożenie miało miejsce w dniach od 03.09.2015 r. do 25.09.2015 r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 10.09.2015 roku.

Do ponownie wyłożonego planu wpłynęło 37 uwag z czego 5 uwag dotyczyło części C, które zostały uwzględnione w całości lub części.

Po ich uwzględnieniu ponownie wystąpiła konieczność ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Trzecie z kolei wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób zwyczajowo przyjęty oraz zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało ogłoszone przez Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz dnia 10.03.2016 r. Wyłożenie miało miejsce w dniach od 17.03.2016 r. do 07.04.2016 r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 30.03.2016 r.

Do ponownie wyłożonego planu wpłynęły 23 pisma z uwagami z czego 3 pisma dotyczyły części C. Uwagi zostały uwzględnione w całości lub części.

W związku z koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz, tak jak wspomniano na wstępie, w celu zahamowania niekontrolowanego rozwoju zabudowy rozwijającej się głównie na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na terenach rolniczych, wyznaczonych na podstawie obowiązującego Studium, postanowiono wydzielić z opracowania część C obejmującą swym zasięgiem przede wszystkim tereny rolnicze.

Dnia 18.08.2016 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób zwyczajowo przyjęty oraz zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Czwarte wyłożenie tylko dla nowo wydzielonej części C miało miejsce w dniach od 26.08.2016 r. do 26.09.2016 r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 6.09.2016 r.

Do ponownie wyłożonego planu wpłynęły 5 pisma z uwagami. Uwagi zostały uwzględnione w całości lub części.

Kolejne wyłożenie miało miejsce w dniach od 2.11.2016 r. do 5.12.2016 r. Natomiast dyskusja publiczna odbyła się w dniu 3.11.2016 r. Uwagi można było składać do 19.12.2016 r.

Do ponownie wyłożonego planu wpłynęły 6 pisma z uwagami. Uwagi zostały uwzględnione w całości lub części.

Szóste już wyłożenie planowane jest w dniach od 10.05.2017 r. do 7.06.2017 r. Planowany termin dyskusji to 19.05.2017 r. Uwagi zbierane będą do 21.06.2017 r.

## **6. Podsumowanie**

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, a tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 roku, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć - określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie

go Radzie Miejskiej w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Swarzędzu