

## UZASADNIENIE

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie”

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie” prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 3 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 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).

Potrzeba opracowania ww. planu miejscowego, którego obszar wynosi około 2,45 ha, wynika z potrzeby uporządkowania i zdefiniowania zasad jednolitego kształtowania przedmiotowego terenu, który jest od wielu lat użytkowany jako teren sportowy – boisko, pełniący funkcje rekreacyjne na potrzeby mieszkańców. Dodatkowo, na omawianym terenie Gmina planuje inwestycje związane z zagospodarowaniem tego terenu obiektami sportowymi realizowanymi na potrzeby lokalnej społeczności.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną dla tego terenu, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, uchwalonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. Przedmiotowy teren został przewidziany w większości pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem M/U, a częściowo pod las, oznaczony symbolem ZL.

Studium w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów ustala co następuje (strona 6, tomu II): *"Zapisy w studium stanowią generalizację funkcji, co oznacza że przeznaczenie przypisane poszczególnym terenom, należy rozumieć jako podstawowe (wiodące). W związku z tym, w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji uzupełniających, pod warunkiem ich wzajemnej nie kolizyjności. Przez nie kolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców, itp.*

*Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, a przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione aktualnymi potrzebami. Oczywiście te nowe funkcje nie mogą zwiększać uciążliwości dla ludzi i dla środowiska przyrodniczego."*

Wprowadzenie terenu usług sportu i rekreacji w obrębie jednostki wyróżnionej w Studium symbolem I.79.M/U oraz ZL uznaje się za zgodne z jego ustaleniami. Wprowadzona funkcja stanowi uzupełnienie dla sąsiedniej zabudowy jedno- i wielorodzinnej oraz nie jest z nią kolizyjna. Funkcjonowanie obok siebie terenów mieszkaniowych i terenów sportu i rekreacji, w żaden sposób nie powoduje obniżenia standardów środowiska, ani tym bardziej obniżenia jakości przestrzeni (sankcjonuje dotychczasowe zagospodarowanie), a także nie obniża jakości życia mieszkańców (brak jakichkolwiek uciążliwych oddziaływań). Wskazany w Studium teren ZL nie stanowi ewidencyjnego lasu. W związku z czym, plan miejscowy przewidywał wprowadzenie strefy lokalizacji zieleni wysokiej w ramach terenu usług sportu i rekreacji.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 23 lutego 2016 r. Uchwały Nr XIX/207/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie”.

2. W dniach od 10 marca do 21 kwietnia 2016 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz o przystąpieniu do sporządzania ww. planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto, dnia 10 marca 2016 r. ukazało się ogłoszenie w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu. Wnioski do miejscowego planu mogły być składane do 1 kwietnia 2016 r.
3. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu w terminie wpłynął jeden wniosek.
4. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania ww. planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 6 kwietnia 2016 r.
5. Do projektu planu wpłynęły wnioski, złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz w dniu 6 kwietnia 2016 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - 8.1. uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 ust. 2 i § 4 ust. 2 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 3 ust. 5 i § 4 ust. 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 8.2. uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 3 ust. 2 i § 4 ust. 2 tekstu planu, zawierające ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 3 ust. 3 i § 4 ust. 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 8.3. uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 ust. 3 i § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; projekt planu miejscowego obejmuje grunt rolny, w związku z czym nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony. W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Decyzją nr GZ.tr.602.341.2017 z dnia 12 lutego 2018 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 2,4670 ha gruntów rolnych klas II i IIIa, które znajdują się na obszarze objętym omawianym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - 8.4. uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 8.5. uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapisy planu miejscowego w § 3 ust. 3 i § 4 ust. 3 zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną

- zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 3 ust. 7 pkt 2;
- 8.6. uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów 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 1%;
  - 8.7. uwzględnia prawo własności;
  - 8.8. uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzyskanie wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństw państwa;
  - 8.9. uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 3, dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 4 ust 7 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;
  - 8.10. uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 ust 7 i § 4 ust 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 8.11. zapewnił udział społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa;
  - 8.12. poprzez ustalenia § 3 ust 7 i § 4 ust 7, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
  - 8.13. zapewnia zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi - projekt planu miejscowego obejmuje tereny Agencji Skarbu Państwa. Planowany teren przeznaczony pod usługi sportu stanowić będzie teren publiczny, w związku z czym można przyjąć, że zachowana zostanie równowaga między interesem publicznym a interesami prywatnymi.
  - 8.14. zapewnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy - obszar objęty planem miejscowym znajduje się pomiędzy starą zabudową wsi Uzarzewo a nowym osiedlem mieszkaniowym, otoczonych polami uprawnymi. Są to tereny zagospodarowane obiektami mieszkalnymi jedno i wielorodzinnymi. Plan przewiduje zagospodarowanie i rozbudowę obiektów sportowych i rekreacyjno – sportowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania 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.
9. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1:
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz”. W analizie stwierdza się, iż: „Obecnie, dla gminy Swarzędz obowiązują 25 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...). 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.”

10. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia się wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:  
Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem terenów pod tereny usług celu publicznego – usług sportu i rekreacji nie wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości. Obciążenia finansowe gminy związane będą z wykupem terenu publicznego, tj. terenu usług celu publicznego – usług sportu i rekreacji. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu stwierdzono, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest ujemny.
11. Wnioskiem z dnia 25 października 2016 r. wystąpiono do organów administracji rządowej oraz innych jednostek organizacyjnych o uzyskanie opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz uzgodnień (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do projektu planu.
12. Pismem z dnia 25 października 2016 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).
13. 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.
14. W dniu 12 grudnia 2016 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
15. 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 ocenach oddziaływania na środowisko w dniach 1-29 marca 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.
16. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 marca 2018 r.
17. W ustawowym terminie, tj. do dnia 12 kwietnia 2018 r. wniesiono ..... uwag do projektu planu.
18. W ustawowym terminie Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwagi do ww. projektu planu, która w całości została nieuwzględniona.
19. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.
20. W dniu ..... Rada Miejska w Swarzędzu podjęła Uchwałę Nr ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie”.
21. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.
22. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Kasztanowej w Uzarzewie”, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.