

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ**  
**z dnia ..... 2018 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 51,2 ha, w skład którego wchodzi teren na południe od ul. Spółdzielczej, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Spółdzielczej i Widokowej oraz rolnicza firma Obrol – Kulczyński Sp. j. zajmująca się przede wszystkim nasiennictwem oraz Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna. Zabudowie jednorodzinnej towarzyszy zabudowa usługowa. W granicach opracowania znajdują się również tereny rolnicze i leśne oraz niewielkie ciekły wodne. Od strony południowej i zachodniej granica terenu opracowania pokrywa się z granicą obrębu Kruszewnia.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo. Uchwała dopuszcza opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru. W związku z tym, w toku prac planistycznych wyodrębniono z planu część I, obejmującą część obrębu Kruszewnia.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 20011 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem III.50.M - teren zabudowy mieszkaniowej, III.49.AG – teren aktywizacji gospodarczej, R - tereny rolnicze, ZL – lasy.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Nadmienić należy że wprowadzenie terenu Up/ZP z przeznaczeniem pod budowę świetlicy wiejskiej w otoczeniu parku, uznano za zgodne ze Studium, w którym teren ten oznaczony jest jako las. Zgodnie ze Studium zapisy w nim zawarte: „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 (...) 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”. Zgodnie z przytoczonymi zapisami tereny lasów zajmują w projekcie planu ok. 91,1% powierzchni funkcji podstawowej – lasu, wyznaczonej w Studium. Jednocześnie teren Up/ZP sięga ok. 6,0% lasu wyznaczonego w Studium (pozostały obszar to tereny infrastruktury technicznej).

Podobnie, wskazać należy na zapis Studium: „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium”, na podstawie którego teren 1KDD sklasyfikowano jako drogę dojazdową.

5. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia oraz zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej fragmentu lasu, stanowiącego własność prywatną.

7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:
  - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 maja 2017 r.,
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie, w dniu 19 lipca 2018 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 27 lipca 2018 r. do 27 sierpnia 2018 r., dyskusji publicznej w dniu 16 sierpnia 2018 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 10 września 2018 r.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, w ustawowym terminie wpłynęło 15 pism od instytucji, ponadto zostało złożonych 7 wniosków od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w zakresie procedowanej części I.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obiektów wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obszarów znajdujących się w granicach stanowisk archeologicznych ustalono w projekcie planu miejscowego ochronę na podstawie wytycznych Starosty Poznańskiego, zgodną z przepisami odrębnymi. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Nadmienić należy, że obszar objęty projektem planu, obejmuje głównie tereny zainwestowane, w przyległych drogach występuje sieć wodociągowa, dlatego pobór wody ustalono właśnie z sieci wodociągowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo, wynikało z uwagi na podjęcie czynności zmierzających do procedowania nad projektem planu według najnowszych przepisów prawa, które wielokrotnie uległy zmianie w trakcie procedury planistycznej do której przystąpiono na podstawie dotychczasowej Uchwały Nr LXI II/387/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębu Garby i Zalasewo (pow. ca 445 ha). Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej. Ponadto wprowadzono: teren zabudowy usługowej - usług publicznych i zieleni urządzonej, na którym zaplanowano budowę świetlicy wiejskiej oraz wyznaczano miejsce pod stacją uzdatniania wody.

Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną ul. Spółdzielczą (przylegającą do obszaru planu). W granicach opracowania znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I, ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje w znacznej części tereny niezainwestowane, reguluje przede wszystkim zagospodarowanie na terenach już przekształconych - wprowadzone funkcje mające swoje odzwierciedlenie w sąsiedztwie.

Całość opracowania stanowi część wsi Kruszewnia.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I” jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).
11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część I”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno-prawnym.
12. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.