

## UZASADNIENIE

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obszar wsi Paczkowo, określonego jako Paczkowo (pow. ca. 353 ha) - Część B2 o powierzchni około 63 ha.

Potrzeba sporządzenia ww. planu miejscowego została spowodowana planowanymi inwestycjami, których realizacja bez sporządzenia planu miejscowego byłaby utrudniona. Przewidywane inwestycje dotyczą: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych, zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub usługowej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dodatkowo w planie miejscowym wyznaczono m.in.: tereny przeznaczone dla zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych i wewnętrznych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjętym uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą. 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:

#### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 11-15 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w § 11-15 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym określono m.in.: obowiązek przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń, określonych w przepisach odrębnych dla obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, w całym obszarze planu. Przedstawiono także ustalenia dotyczące występujących na obszarze planu stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz wymóg zapewnienia ochrony akustycznej.

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 nierolnicze. Dnia 13.01.2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją nr GZ.tr.057-602-610/14 wydał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze m.in. gruntów rolnych w granicach terenów 1P/U (w obecnej wersji planu 1P/U i 2P/U) oraz 4KDZ (w obecnej wersji planu 1KDZ).

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem, nie występują obiekty, bądź tereny wymagające ochrony jako elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 5, § 9 i § 18 ust. 3 zawiera 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 § 6 ust. 2 pkt 4.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w § 11-15 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 23), ustalono w wysokości 30%.

#### **7) Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych, będące własnością Powiatu Poznańskiego oraz grunty należące do Miasta i Gminy Swarzędz. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 6 zawiera ustalenia dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 11-15 oraz § 16-22 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 11-15 oraz § 16-22 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

#### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 30 marca 2010 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uchwałą Nr LVI/350/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obszaru objętego opracowaniem. Następnie dnia 1 grudnia 2011 r. zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz, wyznaczając termin składania wniosków (2 stycznia 2012 r.) do projektu planu.

Dnia 27 sierpnia 2013 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uchwałą Nr XLV/422/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu zmienił ww. uchwałę i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obszaru objętego planem. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie z dnia 30 marca 2010 r i obwieszczenie z dnia 1 grudnia 2011 r., w wyznaczonym terminie wpłynęły cztery wnioski od osób fizycznych.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 02.-31.12.2021r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia w dniu 20.12.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zainteresowani wnieśli 110 uwag do projektu planu.

Następnie w dniach od 24.03.2022 r. do 22.04.2022 r. projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia w dniu 11.04.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zainteresowani wnieśli 42 uwagi do projektu planu.

#### **12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 18 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

#### **13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych, tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub usługowej oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Dodatkowo w planie miejscowym wyznaczono m.in.: tereny przeznaczone dla zieleni izolacyjnej, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdział 3 od § 11 do Rozdziału 4 § 22), jednocześnie zapewnia zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takich jak: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zasady kształtowania terenów przestrzeni publicznej (§ 6), stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 23), zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (Rozdział 4 od § 16 do § 22).

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły cztery wnioski od osób fizycznych, które były rozpatrywane w kontekście opracowywanego projektu planu miejscowego. Można więc przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

#### **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar opracowania położony jest na wschód od Poznania i miasta Swarzędz, przylegając do południowo-wschodniej granicy gminy. Ze względu na bliskie sąsiedztwo Poznania teren ten podlega presji urbanizacyjnej. Posiada on charakter wsi przekształcającej się w przedmieście, położonej w

sąsiedztwie metropolii. Występują tu zarówno tereny zurbanizowane, jak i tereny otwarte - rolne, w tym sady. Na obszarze objętym planem występuje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, obiekty usługowe, sporadycznie produkcyjno-usługowe a także bocznica kolejowa.

Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, 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, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, 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**

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz sporządził analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w czerwcu 2016 r.

„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 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.”.

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

Obciążenia finansowe gminy związane z uchwaleniem planu spowodowane będą obowiązkiem wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego. Obowiązkiem tym objęte będą tereny przeznaczone pod urządzenie nowo wydzielanych dróg i ulic, a także pod poszerzenia już istniejących ciągów komunikacyjnych. Po stronie zysków można założyć sprzedaż terenów należących do gminy.

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