

## UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Dolnej i Na Skarpie w Kobylnicy”**

1. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,5 ha, w skład którego wchodzi teren w rejonie ulic Dolnej i Na Skarpie oraz na północ od ulicy Poznańskiej w Kobylnicy.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXXII/370/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Dolnej i Na Skarpie w Kobylnicy”.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu 23 marca 2021 r.), analizowany obszar oznaczony został jako:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem I.40.M,
  - b) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem Z,
  - c) lasy, oznaczone symbolem ZL.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Bowiem zgodnie z zapisami Studium tereny zabudowy mieszkaniowej można wzbogacać o tereny usług, np. usług oświaty, kultury i komercyjnych. W tym przypadku jest to istniejący budynek straży pożarnej oraz teren objęty decyzją o warunkach zabudowy i trwającym postępowaniem w sprawie wydania pozwolenia na budowę (myjnia samochodowa). Za zgodne ze Studium należy również uznać wyznaczone tereny komunikacyjne - „nowe połączenia komunikacyjne wyznaczone w studium i pokazane na rysunku studium są tylko propozycją, a dokładne przebiegi, oznaczenie odpowiedniej kategorii lub klasy oraz właściwego zarządcę drogi”. Ponadto zmiana przeznaczenia terenu zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej wynika z wydanych warunków zabudowy i wpisuje się w treści zawarte na stronie 6 Studium Tom II Kierunki, w których przeczytać możemy, że „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.”. Użytek leśny w Studium oznaczony został jako zieleń ze względu na zapisy ewidencji gruntów i budynków. Dodatkowo teren ten nie został oznaczony na Studium pełnym symbolem graficznym (jedynie kolor), co można uznać za przypadkowe wyznaczenie takiego terenu biorąc pod uwagę jego małe rozmiary. Zgodnie z definicją lasów zawartą w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o

lasach - lasem nazwać można grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha. Omawiany teren ma powierzchnię ok. 920 m<sup>2</sup>.

5. Dla części terenu objętego przystąpieniem obowiązuje Uchwała Nr IV/95/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni i lasów w Kobylnicy oraz Uchwała Nr XL/302/2005 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działkę nr geod. 31/12 położoną w Kobylnicy (powierzchnia opracowania 0,1208 ha) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Do planu zostały sporządzone:
  - a) Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Dolnej i Na Skarpie w Kobylnicy”,
  - b) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Dolnej i Na Skarpie w Kobylnicy”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. 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 11.03.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 02.04.2021 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 ... o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od ... do ... , dyskusji publicznej w dniu ... i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do ... .
9. 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 wpłynęło 16 pism od instytucji, ponadto zostały złożone 3 pisma zawierające wnioski od osób prywatnych.
10. 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 określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

Zapisy planu zabezpieczają możliwość rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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).
12. 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 „Rejon ulic Dolnej i Na Skarpie w Kobylnicy”.
13. 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.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.