

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...../...../.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia .....r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru u zbiegu ulic Transportowej i Kórnickiej w Zalasewie.

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXXVI/412/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.04.2021 r. w sprawie przystąpienia do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru u zbiegu ulic Transportowej i Kórnickiej w Zalasewie.

Zmiana planu obejmuje działki nr ewid. 15/1, 15/3, 15/4, 16/1, 16/2, 17/2, 17/3, 17/4 i 17/5 o łącznej powierzchni 1,19 ha położone w obrębie ewidencyjnym Zalasewo ark. 2.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych gminy Swarzędz, w jej południowej części. Teren objęty opracowaniem, dotyczy niezagospodarowanego terenu użytkowanego rolniczo. Od północnej, południowej i zachodniej strony terenu objętego opracowaniem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu nowy projekt planu będzie stanowił ciągłość funkcjonalno-przestrzenną. Natomiast obowiązujące studium określa przeznaczenie tego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz istniejące drogi lokalne - droga główna KG oraz droga zbiorcza KZ. Przedmiotowy plan miejscowy ma na celu m.in. uporządkowanie i jednoznaczne wskazanie obszarów pod zabudowę usługową, usług publicznych, tereny infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych - klasy zbiorczej.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy usługowej, usług publicznych, tereny infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych - klasy zbiorczej) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz” zatwierdzonego Uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. Na terenie III.38.M (str. 46 Studium Tom II Kierunki) może nastąpić lokalizacja usług w ramach terenów centrotwórczych. Ponadto w punkcie „Zapotrzebowanie na usługi i ich lokalizacja” (str. 44 Studium Tom II Kierunki) wskazano szereg usług potrzebnych do realizacji w tym miejscu m.in. usługi oświaty, kultury, związane z wypoczynkiem oraz związane z obsługą terenów komunikacyjnych. Biorąc powyższe pod uwagę przeznaczenie terenu pod funkcję zabudowy usługowej nie narusza ustaleń Studium.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i poszanowaniem zieleni krajobrazowej, które będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w

projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ten stanowi grunty rolne orne klasy RV oraz łąki trwałe LV, brak jest gruntów leśnych. Grunty znajdujące się w granicach planu nie wymagają uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: 1) obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, 2) przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków arosanitarnych, 3) degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, 4) niezadowalająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP.

Na przedmiotowym terenie nie występują problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem planu znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, które należy objąć ochroną planu miejscowego i wyznaczyć archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, z nakazem prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu; a w uzasadnionym przypadku nakazem wstrzymania prac ziemnych i nakazem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych; oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zmianami).

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru tym także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie najbardziej optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od ..... r. do ..... r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu ..... r. dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Gminy Swarzędz, ul. Rynek 1, 62-020 Swarzędz lub: [umig@swarzedz.pl](mailto:umig@swarzedz.pl) do dnia ..... r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), w

podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Burmistrza Gminy Swarzędz z dnia ..... r. terminie, wpłynęła ../ nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Swarzędz stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. W zakresie sieci kanalizacyjnej planuje się do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium determinuje proponowane w projekcie planu rozwiązanie, co pozwoli na realizację planowanego sposobu zainwestowania i stworzenie zwartego kompleksu zabudowy usługowej i usług publicznych. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory krajobrazowe terenu. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy. Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno - funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Swarzędz nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest tym samym możliwości analizy wyników tej analizy ani podania numeru takiej uchwały.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpływają na wydatki z budżetu gminy.

Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem, w tym przede wszystkim ze względu na możliwość realizacji zabudowy związanej z mieszkalnictwem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską w Swarzędzu jest w pełni zasadne.