

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...../...../..... RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia ..... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Keplera w Zalasewie.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Keplera w Zalasewie na podstawie uchwały Nr L/555/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 marca 2022 r.

Powierzchnia terenu opracowania wynosi ok. 1,5 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną przedmiotowe działki stanowią grunty orne – RIVa, RV, łąki trwałe – ŁIV, tereny mieszkaniowe – B, grunty pod rowami – W.

Dla terenu objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr II/22/2018 z dnia 27 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie – część A".

Obszar objęty planem usytuowany jest na wschód od Poznania, na południe od miasta Swarzędz, w miejscowości Zalasewo. Teren ten zlokalizowany jest w odległości 3km od miasta Swarzędz oraz około 12 km od Poznania. Obszar objęty opracowaniem należy do dobrze skomunikowanych. Wschodnią granicę terenu opracowania stanowi ulica Planetarna, południową granicę terenu opracowania stanowi ulica Keplera (znajdująca się w granicach opracowania), natomiast od zachodu obszar opracowana graniczy z ulicą Galileusza. Najbliższa stacja PKP zlokalizowana jest około 5 km na północ od omawianego obszaru, w miejscowości Swarzędz. W pobliżu terenu objętego opracowaniem (ul. Transportowa) znajduje się pętla autobusowa, a przy ulicy Planetarnej znajdują się również przystanki komunikacji publicznej.

W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem (około 400 m na południe od terenu opracowania) znajduje się obszar, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący centralną część obrębu Graby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292ha) – część II, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 maja 2013 r. (Dz. U. Woj. Wlkp z dnia 10 lipca 2013 r., poz. 4411). Większość działek objętych opracowaniem jest zainwestowana. Na ich terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W sąsiedztwie obszaru opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, a także zabudowa usług oświaty, a także tereny użytkowane rolniczo.

Do opracowania projektu planu przystąpiono w związku z występującymi rozbieżnościami pomiędzy aktualnym podziałem geodezyjnym, a liniami rozgraniczającymi tereny w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie planu umożliwi określenie zasad zagospodarowania terenu, uporządkowanie i zdefiniowanie zasad jednolitego kształtowania przedmiotowego terenu oraz umożliwi racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.

W obowiązującym dokumencie Studium, zatwierdzonym uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r., obszar objęty opracowaniem planu jest wskazywany jako: tereny zabudowy mieszkaniowej, teren zieleni izolacyjnej oraz projektowanej drogi zbiorczej, KZ.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.,

zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r. Ustalenia planu stanowią konkretyzację zapisów studium i uwzględniają uwarunkowania środowiskowe wynikające z istniejącego i docelowego zagospodarowania terenu.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503).

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, 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 i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: niezadowalającą jakość wód powierzchniowych i podziemnych, z uwagi na przedostawanie się związków chemicznych stosowanych w nawozach na terenach rolnych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerosanitarnych, degradację powierzchni ziemi spowodowaną rolniczym użytkowaniem, lokalizacja terenu w zasięgu występowania najkorzystniejszych struktur wodonośnych – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub objęte ochroną konserwatorską.

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.

Projekt planu uwzględnia również 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 optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętej 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 nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, Urząd Miasta i Gminy w Swarzędzu lub mailowo: [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 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia .....r. terminie wpłynęły ..... uwagi. Wszystkie ..... uwagi zostały nieuwzględnione.*

Wskazać należy, że na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz stosowne informacje odnośnie do sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosownie 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 gminnej sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych planuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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 umożliwia proponowane w projekcie planu rozwiązania. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory 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, poprzez powiązanie z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym.

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 posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Uchwała nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r.). Ustalenia planu nie naruszają wytycznych z tej uchwały.*

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpływają na wydatki z budżetu gminy. Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu w bardzo niewielkim zakresie zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

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.