

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ**  
**z dnia ..... 2023 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A**

1. Opracowanie (część A) dotyczy części obrębu Gortatowo, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 81 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP wyznaczono głównie w oparciu o tereny przeznaczone pod zabudowę w Studium. Granicę południową częściowo wyznacza ul. Szkolna, a dalej rów melioracyjny i pola uprawne, od zachodu teren opracowania wyznacza ul. Dożynkowa, od północy częściowo ul. Chlebowa i Daleka, a od wschodu głównie pola uprawne oraz rezerwa terenowa pod planowaną Północnowschodnią Obwodnicę Poznania. Obszar opracowania jest w częściowo zurbanizowany i zagospodarowany. Osią komunikacyjną jest ulica Chlebowa i Dożynkowa. Na istniejącą zabudowę tej części Gortatowa składają się przede wszystkim nowe budynki mieszkalne jednorodzinne oraz nieliczne starsze zabudowania wchodzące w skład zabudowy zagrodowej (rejon ul. Dalekiej i części ul. Chlebowej). Z uwagi na bliskość Swarzędza następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się również budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej. Koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej znajduje się wzdłuż ulicy Dożynkowej oraz ul. Sąsiedzkiej. Wzdłuż ul. Dalekiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Przy skrzyżowaniu ulic Dożynkowej, Chlebowej i Swarzędzkiej, pojawiają się pojedynczo budynki usługowe i produkcyjne. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy spadziste dwu i wielospadowe (w zależności od kwartału zabudowy) i nie przekraczają wysokości 9,0-10,0m. Pojedynczo występują dachy płaskie. Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach opracowania brak budynków usług publicznych oraz obiektów sportu i rekreacji. Tereny dotychczas użytkowane rolniczo, to północna część ul. Dożynkowej, obszar pomiędzy ul. Swojską i Chlebową, a także rejon ul. Dalekiej i rezerwa terenowa pod Północnowschodnią Obwodnicę Poznania oraz rezerwa pod cmentarz. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Chlebową, Dożynkową, Daleką i Szkolną. Pozostałe ulice, to sieć dróg gminnych i wewnętrznych rozprowadzających ruch do poszczególnych nieruchomości. Na południe od terenu opracowania (ok. 1900,0m) swój przebieg ma droga krajowa nr 92, a dalej linia kolejowa nr 3
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVIII/451/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 czerwca 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie”.
3. W trakcie procedury planistycznej, po etapie pierwszego opiniowania i uzgadniania z instytucjami, o których mowa w art. 17 pkt 6 upzp, podzielono pierwotny obszar opracowania na dwie części: A i B. Podział opracowania na dwie części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentu nieprzylegającego do dróg powiatowych (część B) – przyspieszenie prac planistycznych dla fragmentu niekolidującego z Północno-Wschodnią Obwodnicą Aglomeracji Poznańskiej.
4. W granicach opracowania obowiązują:
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wraz z usługami rzemieślniczymi w Gortatowie gm. Swarzędz, działka o nr geodezyjnym 153, podjęty uchwałą nr XLVII/361/98 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.04.1998r.;
  - zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gortatowie przy ul. Dożynkowej i oznaczone numerami geodezyjnymi 183/2 i 183/3 - teren objęty zmianą o powierzchni 0,3292 ha (zmiana

przeznaczenia z zalesienia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), podjęta uchwałą nr XLIX/543/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.05.2002r.;

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz we wsi Gortatowo - działka nr ewid. 190, podjęta uchwałą nr VIII/49/99 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30.03.1999r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz w zakresie obejmującym część działki położonej w Gortatowie przy ul. Chlebowej i oznaczonej numerem geodezyjnym 194/2 (pow. zmiany 1,00 ha)
- zmiana przeznaczenia z upraw polowych, zalesienia, łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podjęta uchwałą nr XIV/88/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 10.09.2003r.;

Obowiązujące plany, przeznacza powyższe tereny przede wszystkim pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wraz zabudową rzemieślniczą, tereny zieleni publicznej.

5. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M – tereny zabudowy mieszkaniowej, M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, ZC – teren cmentarza, R – tereny rolnicze.
6. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
7. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – DLA CZĘŚCI A i B,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A.
8. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
9. Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak: DNI.tr.600.60.2022) występujące w granicach planu grunty rolne klas I-III uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją z dnia 13.08.2014r. (znak: GZ.tr.057-602-262/14), tym samym dalsze zmiany funkcji, które są realizowane na przedmiotowych gruntach są poza właściwością Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
10. W planie wyznaczono strefę sanitarną w odległości 50,0m od projektowanego cmentarza, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Odstąpiono od wyznaczenia strefy 150,0m z uwagi na dostępność sieci wodociągowej w ciągu ul. Dalekiej, a także przeznaczenie sąsiednich działek pod grunty rolne w obowiązującym MPZP (uchwała Nr XLVI/466/2018 z dn. 23.01.2018r.).
11. 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 ..... o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia .....,

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 .....

12. 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 „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” (łącznie dla części A i B) w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji i 4 pisma od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13. 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 z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę. 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. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

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 i mieszkaniowo-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.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie”, podjęto w celu uporządkowania zabudowy we wschodniej części Gortatowa. Obecnie nowa zabudowa powstaje na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy. Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla tego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających zachować ład przestrzenny.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania lub w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu odnosi się do terenu zurbanizowanego, poddanego silnej antropopresji, dla którego najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto zapisy projektu uwzględniają pasy technologiczne sieci infrastruktury technicznej.

14. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A 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).
15. 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 Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A. 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.
16. 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.
17. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – CZĘŚĆ A, 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 projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
18. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.