

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”**

1. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 60,2 ha, w skład którego wchodzi teren po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Paderewskiego oraz na południe wzdłuż ulicy Poznańskiej, a także teren torów kolejowych (występujących od strony południowej od granicy obszaru opracowania) w Swarzędzu. Przedmiotowy teren od północy przylega do ulicy Strzeleckiej i Krańcowej, natomiast granicę od strony wschodniej tworzy ulica Jesionowa oraz Dworcowa. Od południa granicę opracowania wytycza teren linii kolejowej nr 352. Od strony zachodniej obszar przylega do krajowej drogi nr 92 – ul. Poznańska. W obszarze opracowania znajduje się kościół p. w. Matki Bożej Wspomożycielki Wiernych przy którym zlokalizowany jest teren istniejącego cmentarza, Skansen i Muzeum Pszczelarstwa im. Prof. Ryszarda Kosteckiego, jeden pomnik przyrody, a także wpisany do rejestru zabytków park i pałac. Jest to teren, na którym dominuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa oraz sporadycznie zabudowa wielorodzinna. Zabudowa ta sięga maksymalnie do IV kondygnacji nadziemnych. Układ komunikacyjny oparty jest o drogę krajową nr 92 - ul. Poznańska, drogi powiatowe - ul. Strzelecka, Jesionowa oraz drogi gminne – ul. Paderewskiego, Napoleońska, Krańcowa, Kasprowicza, Sienkiewicza, Wawrzyniaka, Kręta, Skargi, Meblowa, Dworcowa . Jednocześnie obsługę komunikacyjną w obszarze opracowania stanowią drogi wewnętrzne. Przez teren opracowania przebiega linia kolejowa nr 352 (Swarzędz – Poznań Starołąka).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVI/353/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”.
3. 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.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M - tereny zabudowy mieszkaniowej, M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, U - tereny zabudowy usługowej, M/UC – tereny zabudowy mieszkaniowej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi, ZC – cmentarze, ZL – lasy.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
5. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. 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 obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 14.02.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 16.03.2018 r.,
  - b) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 19.09.2019 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 26.09.2019 r. do 28.10.2019 r., dyskusji publicznej w dniu 28.10.2019 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 12.11.2019 r.,
  - c) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 20.02.2020 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 27.02.2020 r. do 27.03.2020 r., dyskusji publicznej w dniu 02.03.2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 10.04.2020 r.,
  - d) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 28.05.2020 r. o wydłużeniu terminów wyłożeń do publicznego wglądu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozami oddziaływania na środowisko do dnia 06.07.2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 20.07.2020 r., z uwagi na ustawę z dnia 02.03.2020 r. o szczegółowych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych,
  - e) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 25.02.2021 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 04.03.2021 r. do 01.04.2021 r., dyskusji publicznej w dniu 15.03.2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 16.04.2021 r.,
  - f) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 12.01.2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 19.01.2023 r. do 17.02.2023 r., dyskusji publicznej w dniu 14.02.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 03.03.2023 r.,
  - g) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 28.06.2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 06.07.2023 r. do 04.08.2023 r., dyskusji publicznej w dniu 11.07.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 22.08.2023 r.
8. 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 „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”, w ustawowym terminie wpłynęło 17 pism od instytucji, ponadto zostały złożone 3 wnioski od osoby prywatnej. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. 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 dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz obszarów znajdujących się w granicach stanowisk archeologicznych ustalono w projekcie planu miejscowego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi. 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. 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 „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”, podjęto z związku z wnioskami właścicieli nieruchomości. Przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu umożliwi określenie zasad zagospodarowania terenu, uporządkowanie i zdefiniowanie zasad jednolitego kształtowania przedmiotowego terenu oraz umożliwi racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną: drogę krajową nr 92 oraz linię kolejową. W granicach opracowania znajduje się jeden przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” 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. Całość opracowania stanowi część miasta Swarzędz.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” 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).
11. 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 „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”. 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.
12. 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.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.