

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2024
RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ
z dnia 2024 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.A**

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Kobylnica, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 61 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Dworcowa i teren PKP, od zachodu ul. Swarzędzka i Dąbrówki, od północy częściowo granica obrębu Wierzenica i grunty leśne, a od wschodu ostatnie zabudowania wzdłuż ul. Leśnej. Obszar opracowania jest w znacznej mierze zurbanizowany i zagospodarowany. Osią komunikacyjną jest droga wojewódzka nr 194 – ul. Poznańska. Na zabudowę tej części Kobylnicy składają się przede wszystkim budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki usługowe. Z uwagi na przebieg drogi wojewódzkiej nr 194 (ul. Poznańska) oraz linii kolejowej nr 353 występują również budynki i obiekty związane z zabudową przemysłową, produkcyjną i magazynową. Koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się we wschodniej części Kobylnicy, w kwartałach ulic: Wiatrakowej, Poprzecznej, Krańcowej, Brzozowej, Sosnowej i Leśnej. Wzdłuż ul. Poznańskiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne – szczególnie w drugiej linii zabudowy. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe i nie przekraczają wysokości 9,0m. Pojedynczo występują dachy wielospadowe – najczęściej w nowym budownictwie, Przy ul. Dworcowej znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (byłe budynki pracownicze PKP). Są to budynki trzykondygnacyjne z dachem spadzistym o wysokości nie przekraczającej 14,0m. Do ważniejszych budynków o funkcji usługowej, mających wpływ na odbiór przestrzeni są: Szkoła Podstawowa, kompleks budynków Domu Dziecka, przedszkole, stacja paliw, budynki związane z obsługą PKP i liczne mniejsze obiekty handlowo-usługowe – najczęściej lokalizowane wzdłuż ul. Poznańskiej. Budynki usługowe, to budynki do 3 kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim lub spadzistym o wysokości do 15,0m. Na funkcję produkcyjną i magazynową składają się budynki piekarni oraz składy opału i drewna.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017r., zmienionej uchwałą nr XX/258/2020 z dnia 31.03.2020, zmienionej uchwałą nr XXXII/369/2021 z dnia 26.01.2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki.
3. Oznaczenia użyte w planie, tj. „tereny zagrożone ruchami masowymi – poza mpzp” oraz „strefa szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20,0m od granicy obszaru i terenu kolejowego – poza mpzp” są oznaczeniami informacyjnymi i nie stanowią ustaleń niniejszego planu. Oznaczenie: „Tereny zagrożone ruchami masowymi – poza mpzp” mają swoje odzwierciedlenie w sąsiednim obowiązującym MPZP, podjętym uchwałą nr IV/95/2019 z dnia 05.02.2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni i lasów w Kobylnicy. Natomiast „strefa szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20,0m od granicy obszaru i terenu kolejowego – poza mpzp” znajduje się w granicach uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – części II.B i II.C i to w granicach sąsiednich uchwalanych planów będzie stanowiła ustalenie.
4. 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/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, M – tereny zabudowy mieszkaniowej i U – tereny zabudowy usługowej.

5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.A”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.A”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.A 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 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
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 obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.A, w ustawowym terminie wpłynęło 15 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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 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 ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalono nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych (w tym rozbiórkowych) konserwatorskich, restauratorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, a dla stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu i 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, usługowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej. 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 obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.A, podjęto w celu uporządkowania zabudowy pomiędzy drogą wojewódzką nr 194, a linią kolejową nr 353, a także ustalenie pozostałych zasad zagospodarowania terenów umożliwiających realizację nowych inwestycji, zgodnych ze wskazaniem polityki przestrzennej obowiązującego studium.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną: drogę wojewódzką nr 194 oraz linię kolejową. W granicach opracowania znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.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. Całość opracowania stanowi część Kobylnicy.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.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).
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 obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.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.
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 obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.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.

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