

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”**

1. Opracowanie dotyczy przede wszystkim części obrębu Łowęcin, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 126 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Łowiecka, od północy ul. Sarbinowska, od zachodu i wschodu grunty rolne. Z opracowania wyłączono niewielki kwartał zabudowy pomiędzy ul. Jesienną, a Rolniczą. Obszar opracowania jest w niewielkim stopniu zurbanizowany i zagospodarowany. Ośią komunikacyjną jest ulica Poprzeczna i odchodzące od niej ul. Sarbinowska i Łowiecka. Na istniejącą zabudowę składają się przede wszystkim starsze zabudowania wchodzące w skład zabudowy zagrodowej. Pojedynczo pojawiają się nowe budynki mieszkalne jednorodzinne (dz. nr ewid. 138/4 oraz w rejonie obowiązującego MPZP [uchwała Nr XXII/315/2000 z dn. 06.12.2000]). Z uwagi na bliskość Swarzędza teren narażony jest na silną urbanizację. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy spadziste dwuspadowe i nie przekraczają wysokości 8,0-9,0m. Pojedynczo występują dachy płaskie oraz wielospadowe. Brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach opracowania brak obiektów sportu i rekreacji oraz obiektów usługowych i produkcyjnych.

W ciągu ulicy Poprzecznej znajduje się sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej oraz sieć gazowa, przy czym sieci kanalizacyjna i gazowa występują na południe od ul. Jesiennej. Poza sieciami dystrybucyjnymi, w obszarze opracowania przebieg ma jedna napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV. Brak przesyłowych sieci: elektroenergetycznej i gazowej. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Poprzeczna, Sarbinowska i Łowiecka. Pozostałe ulice, to pojedyncze drogi gminne, głównie stanowiące dojazd do pól uprawnych. Na południe od terenu opracowania (ok. 650,0m) swój przebieg ma droga krajowa nr 92.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVIII/450/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 czerwca 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie.

3. W granicach opracowania obowiązują:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łowęcin dla działki o nr ewidencyjnym 175/1, podjęta uchwałą nr XXII/315/2000 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 06.12.2000r.;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działkę położoną w Łowęcinie przy ul. Rolniczej i oznaczoną numerem geodezyjnym 191, podjęta uchwałą nr XXXVII/437/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.09.2001r.

Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowej i drogę dojazdową.

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 teren objęty opracowaniem przeznaczony jest w większości pod tereny rolnicze oraz pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniową z aktywizacją gospodarczą.

5. Zgodnie z zapisami Studium, na terenie II.79.M obowiązują ogólne ustalenia, zawarte w pkt. 2.1.1 Studium (t.j. „Pod pojęciem zabudowy mieszkaniowej rozumiane są: zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym. W dalszej części niniejszego

opracowania [przyp. Studium] zostanie sprecyzowane, jakie formy zabudowy są przewidywane na poszczególnych terenach.”. Dla terenu II.79.M wskazano dodatkowy warunek w postaci lokalizacji dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełniającej: zagrodowej w gospodarstwie rolnym.

6. Na terenach II.59.M, II.71.M obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium [patrz wyżej], przy czym wyklucza się zabudowę wielorodzinną, poza terenami centrotwórczymi z realizacją usług podstawowych.
7. Na części działki 190/4, obr. Łowęcin usankcjonowano istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny.
8. 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.
9. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”.
10. 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
11. W toku prac planistycznych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak:.....) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, o łącznej powierzchni.....
12. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie 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 obwieszono 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 obwieszono 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
13. 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
14. 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. uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż dróg oraz w większości ochrona gruntów rolnych przed zabudową. 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”, podjęto w celu uporządkowania zabudowy we wschodniej części obrębu Łowęcin, przy jednoczesnej ochronie terenów rolniczych. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nowa zabudowa powstaje głównie na podstawie wydanych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzjach o warunkach zabudowy. Zaznaczyć należy, że Burmistrz nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku spełnienia przez wnioskodawcę niezbędnych, wynikających z cytowanej powyżej ustawy warunków. 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. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania i w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” ma dostępność transportu zbiorowego.

15. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” 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).
16. 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 Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”. 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.
17. 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.
18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”, 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.

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