

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – część A**

1. Opracowanie (część A) dotyczy części obrębów Jasin, Łowęcin oraz w niewielkim fragmencie Gortatowo, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 101 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Grudzińskiego (Jasin) oraz Pszenna i Łowiecka (Łowęcin), od zachodu grunty rolne i ul. Malwowa w Jasinie, od północy częściowo ul. Cmentarna (Jasin), Dożynkowa i Błotna (Gortatowo), a od wschodu głównie ul. Jęczmienna oraz grunty orne wsi Łowęcin. Obszar opracowania jest w częściowo zurbanizowany i zagospodarowany. Osią komunikacyjną jest ulica Cmentarna, Żniwna, Swarzędzka, Dożynkowa, Ziółowa i Pszenna/Grudzińskiego. Na istniejącą zabudowę składają się przede wszystkim nowe budynki mieszkalne jednorodzinne. 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 ulic Malwowej, Rubinowej i Żniwnej. Przy ulicy Cmentarnej, a dalej Swarzędzkiej i Dożynkowej pojawiają się budynki usługowe. W granicach planu brak zabudowy produkcyjno-magazynowej. 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 obszarze objętym opracowaniem znajduje się jeden obiekt usług publicznych – przedszkole „Wesoła Kraina”, które położone jest przy ul. Swarzędzkiej. W granicach opracowania brak obiektów sportu i rekreacji. Teren położony pomiędzy ul. Jęczmienną, Ziółową, Malwową, Tymiankową i Pszenną/Grudzińskiego jest niezabudowany i stanowi grunty orne (ok. 60ha). Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Swarzędzką, Żniwną, Dożynkową i Pszenną/Grudzińskiego. Pozostałe ulice, to sieć dróg gminnych i wewnętrznych rozprowadzających ruch do poszczególnych nieruchomości. Na południe od terenu opracowania (ok. 900,0m) 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/449/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 22 czerwca 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie”.
3. W trakcie procedury planistycznej, po uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa opinii i uzgodnień i po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, 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 nieobjętego ustaleń dotyczącej planowanej obwodnicy Swarzędza, co skutkowało przyspieszeniem procedury.
4. W granicach opracowania obowiązują:
  - zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza dla działek położonych w Jasinie przy ul. Cmentarnej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 18/1 i 18/2 - zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podjęta uchwałą nr XXXVII/436/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.09.2001r.;
  - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej działki położone w Gortatowie przy ul. Swarzędzkiej i oznaczone numerami geodezyjnymi 143/20, 143/21, 143/22, podjęta uchwałą nr XLIV/494/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.02.2001r.;

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującej działkę położoną w Jasinie przy ul. Grudzińskiego i oznaczoną numerem geodezyjnym 29/3, podjęta uchwałą nr XLIX/541/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.05.2002r.;
- Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny przede wszystkim pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe, aktywizacji gospodarczej częściowo z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
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, M/AG – tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą, ZI – tereny zieleni izolacyjnej.
  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 Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – dla części A i B,
    - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – 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 Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – część A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
  9. Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak: DNI.tr.600.80.2022) 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 częściowo strefę sanitarną w odległości 150,0m od 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. Cała strefa sanitarna 50,0m i częściowo strefa 150,0m znajduje się poza granicami przedmiotowego MPZP i będzie uwzględniona w sąsiednim planie miejscowym, zgodnie z podjętą uchwałą Nr LII/314/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dolina Cybiny i okolice", gmina Swarzędz.
  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 Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji i ... 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 Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie”, podjęto w celu uporządkowania zabudowy na styku obrębów Jasin, Łowęcina i Gortatowo. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nowa zabudowa powstaje 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.

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 Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” – część A ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu odnosi się do terenu częściowo 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 Jasina i Łowęcina.

14. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i

Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – 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 Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – 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 Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinie” – 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.