



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZIAŁKI NR EWID. 42/9 W MIEJSCOWOŚCI JASIN

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ADAM SZNYDEL
MGR INŻ. PAULINA KACZMAREK

DATA OPRACOWANIA: 04 LIPCA 2025
25 SIERPNIĄ 2025



mgr inż. Adam Sznydel

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	3
1. Podstawa prawna.....	3
2. Cel i zakres opracowania.....	3
3. Metody pracy i materiały źródłowe.....	3
II. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA.....	5
1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania.....	5
2. Aktualne zagospodarowanie.....	7
3. Charakterystyka fizjograficzna i przyrodnicza.....	7
3.1. Rzeźba terenu.....	7
3.2. Budowa geologiczna i gleby.....	7
3.3. Złoża, obszary i tereny górnice.....	7
3.4. Uwarunkowania wodne.....	8
3.5. Fauna i flora.....	8
3.6. Krajobraz.....	8
3.7. Klimat lokalny.....	9
3.8. Klimat akustyczny.....	9
3.9. Jakość powietrza.....	10
3.10. Ustawowe formy ochrony przyrody na obszarze objętym projektem planu.....	11
III. USTALENIA PROJEKTU PLANU, JEGO CEL I POWIĄZANIA.....	11
1. Cel opracowania projektu planu.....	11
2. Ustalenia projektu planu.....	11
3. Powiązanie projektu planu z innymi dokumentami.....	12
4. Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu.....	12
5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu.....	12
6. Ochrona środowiska w aktach prawa międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego oraz sposoby uwzględnienia tych zapisów w projekcie planu.....	13
IV. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA.....	14
1. Oddziaływanie na rzeźbę terenu i podłoże.....	14
2. Oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.....	14
3. Oddziaływanie na faunę i florę i różnorodność biologiczną.....	15
4. Oddziaływanie na obszary chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	15
5. Oddziaływanie na stan higieny atmosfery, klimat lokalny i akustyczny.....	15
6. Oddziaływanie na krajobraz.....	16
7. Oddziaływanie na zasoby naturalne.....	16
8. Oddziaływanie dobra materialne i dziedzictwo kulturowe.....	16
9. Oddziaływanie na ludzi.....	17
10. Transgraniczne oddziaływanie.....	17
V. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu.....	17
VI. Metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu miejscowego oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	18
VII. Rozwiązania alternatywne.....	18
VIII. Streszczenie.....	19

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego wynika z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.).

Prognoza oddziaływania na środowisko jest sporządzana obowiązkowo dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile projekt planu nie uzyska odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Prognoza w trakcie procedury planistycznej, wraz z projektem planu miejscowego przedkładany jest przed Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w celu uzgodnienia i uzyskania stosownej opinii.

Organ opracowujący projekt planu bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinie ww. organów, a także rozpatruje uwagi i wnioski zgłaszane z udziałem społeczeństwa. Nadrzędnym celem prognozy, jest określenie skutków działań związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu i ich wpływ na całokształt środowiska, jego poszczególne komponenty oraz na warunki życia i zdrowie ludzi.

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 42/9 w miejscowości Jasin, wywołanego uchwałą nr XII/133/2025 z dnia 28.01.2025 r.

2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona została dla potrzeb Miasta i Gminy Swarzędz dla terenu położonego w zasięgu obrębu Jasin.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje:

- diagnozę obecnego stanu i funkcjonowania środowiska;
- określenie skutków wpływu realizacji ustaleń projektu mpzp na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, na warunki życia i zdrowia ludzi oraz dobra materialne i dobra kultury;
- ocenę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w projekcie mpzp;
- przedstawienie możliwości rozwiązań alternatywnych eliminujących bądź ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko;
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania;
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko;
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu, cele i przedmiot obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy.

Zakres opracowania obejmuje obszar objęty projektem mpzp wraz z terenami pozostającymi w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu. W niniejszym opracowaniu, analizie i ocenie poddano projekt mpzp zawierający ustalenia realizacyjne oraz rysunek planu w skali 1:500.

3. Metody pracy i materiały źródłowe

W celu sporządzenia rzetelnej prognozy oddziaływania na środowisko dokonano: analizy komponentów i cech środowiska przyrodniczego, oceny prawidłowości jego funkcjonowania, oceny stanu funkcjonowania oraz charakterystyki dotychczasowego zainwestowania badanego obszaru.

Wnioski wynikające z ww. analiz skonfrontowano z ustaleniami projektu mpzp oraz przepisami prawa ochrony środowiska. Podczas prac nad prognozą wykorzystano metodę indukcyjno-opisową, polegającą na łączeniu w całość zebranych informacji o środowisku i jego funkcjonowaniu. Zastosowano też metodę porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości.

Niniejszą prognozę opracowano wykorzystując:

Materiały kartograficzne

- mapa zasadnicza w skali 1:1000 dla obszaru planu,
- mapa topograficzna dla obszaru gminy,
- www.geoportal.gov.pl
- <http://swarzedz.e-mapa.net/>

Literatura:

- Atlas klimatu województwa Wielkopolskiego, R. Farat (red.), IMGW w Poznaniu, 2004,
- Ekologia a planowanie przestrzenne, Wiadomości Ekologiczne, t. XXXI, z.3, PAN, 1985,
- Fizjografia Urbanistyczna, A. Szponar, PWN Warszawa, 2003,
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1994,
- Geograficzne badania środowiska przyrodniczego, Rychling A. (red.), PWN Warszawa, 2007,
- Geomorfologia, Klimaszewski M., PWN Warszawa, 1978,
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA. Fundacja IUCN, Warszawa,
- Mała retencja wodna w Wielkopolsce i jej uwarunkowania przyrodnicze M. Kraska, A. Kaniecki, PAN Kraków, 1995,
- Meteorologia i klimatologia dla rolników. J. Gumiński, Warszawa 1954,
- Matuszkiewicz W. 2008. Przewodnik do oznaczania zbiorowisk roślinnych Polski, PWN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Zespoły leśne Polski. PWN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Potencjalna roślinność naturalna Polski. IGIPZ PAN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGIPZ PAN, Warszawa.
- Kupidura A., Łuczewski M., Kupidura P. 2011. Wartość krajobrazu. Rozwój przestrzeni obszarów wiejskich. PWN, Warszawa.
- Sudnik-Wójcikowska B. 2011. Rośliny synantropijne. MULTICO Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Olaczek R. 2008. Skarby przyrody i krajobrazu Polski. Multico Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Ochrona środowiska w gospodarce przestrzennej, L. Ryszkowski, A. Kędziora (red.), Prodrug, Poznań 2005,
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030.

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała nr XII/133/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 stycznia 2025 sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 42/9 w miejscowości Jasin,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, 2021,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego– 2019 r.,
- II Polityka ekologiczna Państwa (dokument z perspektywą do 2025), Warszawa 2001,
- Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016, Warszawa 2008,
- „Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030” (SPA2020) (Warszawa, Październik 2013 r.).

Powyższe materiały oraz informacje przekazane przez Urząd Miejski w Swarzędzu pozwoliły rozpoznać stan środowiska, jego użytkowanie, podatność na degradację oraz możliwości podniesienia jego kondycji. Oceniono potencjalne zagrożenie środowiska oraz wpływ zapisu ustaleń planu na jego funkcjonowanie. Zwrócono uwagę na ewentualne niepożądane konsekwencje, proponując sposoby ich zminimalizowania.

II. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania

Gmina Swarzędz położona jest w centralnej części województwa wielkopolskiego i bezpośrednio graniczy z Miastem Poznań od zachodu. Samo miasto Swarzędz, będące siedzibą władz samorządowych, zlokalizowane jest w odległości ok. 9 km na wschód od centrum Poznania. Swarzędz, to gmina miejsko-wiejska, przez którą przebiega droga krajowa nr 92 łącząca Poznań z Warszawą oraz linia kolejowa nr 3 (Poznań – Warszawa).

Opracowanie dotyczy działki 42/9, obr. Jasin, o powierzchni 0,0427ha. Działka ta jest niezabudowana, porośnięta roślinnością niską i sklasyfikowana w EGiB jako grunty rolne RIVa. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się zabudowania mieszkalne przy ul. Żonkilowej, Malwowej, a także zabudowa usługowa przy ul. Szafirowej i Cmentarnej.

Rys. Położenie gminy Swarzędz na tle powiatu poznańskiego



Źródło: [https://pl.wikipedia.org/wiki/Swarz%C4%99dz_\(gmina\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Swarz%C4%99dz_(gmina))

2. Aktualne zagospodarowanie

Teren objęty opracowaniem (działka nr ewid. 42/9, obręb Jasin, gm. Swarzędz) jest niewielkim fragmentem niezabudowanym pomiędzy ulicami Szafirową i Żonkilową. Zgodnie z EGIB działka sklasyfikowana jest jako grunty rolne RIVa, przy czym nie są tam prowadzone uprawy polowe. Działka jest porośnięta niską roślinnością trawiastą, a w jej północnej części znajduje się otwarty rów melioracyjny. Na istniejącą zabudowę w najbliższym sąsiedztwie 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. Wzdłuż ul. Łowieckiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Przy ulicy Cmentarnej, a dalej Swarzędzkiej i Dożynkowej pojawiają się budynki usługowe. Zabudowa magazynowa i produkcyjna występuje incydentalnie, wyłącznie w rejonie ul. Lipowej i Szkolnej w Łowęcinie. 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.

Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest o ulice Szafirową i Żonkilową. Na południe od terenu opracowania (ok. 1500,0m) swój przebieg ma droga krajowa nr 92, a dalej linia kolejowa nr 3.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Malwowej, pomiędzy ulicami Zygmunta Grudzińskiego i Szafirową w Jasinie (pow. ca 13 ha), podjęty uchwałą nr XXXVI/356/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.04.2017 r. W obowiązującym planie działka o numerze ewid. 42/9 oznaczona jest jako 1ZP - tereny zieleni urządzonej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (ostatnia zmiana 2021r.) teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (II.41.M/U). Zgodnie z zapisami Studium „(...)w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (...)”. Ponadto dla Strefy II, w której znajduje się obszar planu, wskazano na konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz objęcia ochroną istniejących terenów zieleni, (zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego).

3. Charakterystyka fizjograficzna i przyrodnicza

3.1. Rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną Polski J. Kondrackiego, gmina Swarzędz położona jest w mezoregionie Równina Wrzesińska, wchodzącym w skład makroregionu Pojezierze Wielkopolskie, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie. Na ukształtowanie rzeźby terenu miało wpływ zlodowacenie północnopolskie, faza leszczyńska. Teren gminy pod względem geomorfologicznym znajduje się w obrębie wysoczyzny morenowej falistej oraz fragmenty równiny sandrowej zbudowanych głównie z materiałów akumulacji lodowcowej oraz erozji i akumulacji wód lodowcowych.

Obszar opracowania jest płaski, położony na wysokości ok. 87 m n.p.m.

3.2. Budowa geologiczna i gleby

Według mapy hydrograficznej na terenie opracowania występują grunty o słabej przepuszczalności. Są to głównie gliny i pyły. Przepuszczalność wynika z coraz to intensywniejszego zagospodarowania obszaru.

Zgodnie ze szczegółową mapą geologiczną (udostępnioną przez PIG – dostęp 04.07.2025 r.) na terenie opracowania występują eluvia glin zwałowych na glinach zwałowych.

Zgodnie z mapą zasadniczą, teren opracowania oznaczony jest jako grunty orne klasy RIVa. W sąsiedztwie terenu opracowania swój przebieg mają szlaki komunikacyjne, które bez wątpienia są źródłem zanieczyszczeń zarówno fizycznych jak i chemicznych.

3.3. Złóża, obszary i tereny górnicze

Na obszarze objętym projektem mpzp oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

3.4. Uwarunkowania wodne

Gmina Swarzędz położona jest w całości w dorzeczu rzeki Warty przy czym jej północna część jest odwadniana przez rzekę Główna wraz z jej dopływami, natomiast środkowa przez Cybinę.

Na terenie opracowania nie występują zbiorniki wód powierzchniowych – w północnej części znajduje się fragment otwartego rowu melioracyjnego.

Cały obszar opracowania znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” oraz 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”. Są to wody czwartorzędowe znajdujące się na dwóch poziomach: gruntowym (nieeksploatowanym) i międzyglinowym (WDK). Warstwa wodonośna WDK zalega na głębokości 48 – 60 m p.p.t. i ma miąższość od 5 do 25 m. Oba zbiorniki, to zbiorniki porowe o głębokości zalegania wód od 15 m do 90 m.

Wody podziemne

Wody podziemne charakteryzują się jednym okresem podnoszenia stanów i jednym niżówką. Główne zasilanie ma miejsce w okresie roztopów wiosennych, a wielkość wznoszenia się wód podziemnych zależy od ilości nagromadzenia w zimie śniegu, od przebiegu roztopów oraz od pojemności warstwy wodonośnej. Podczas opadów występujących w okresie wegetacyjnym obserwuje się szybkie napełnianie przypowierzchniowych warstw wodonośnych na obszarach zbudowanych z glin zwałowych. Zgodnie z mapą hydrograficzną na całym obszarze opracowania warstwa wodonośna znajduje się na poziomie od 1 do 2,0 m p.p.t.

Zgodnie z aktualnym podziałem jednolitych części wód podziemnych na 172 obszary, obszar opracowania należy do JCWPd nr 60 (kod UE – GW600060).

Wody powierzchniowe

Obszar odwadniany jest przez Cybinę, należy do Jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) nr RW600010185899 Cybina.

3.5. Fauna i flora

Najcenniejsze gatunki zwierząt i roślin na terenie gminy Swarzędz występują w zasięgu obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny oraz w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i objęte są należytą ochroną.

Obszar opracowania i jego najbliższe sąsiedztwo jest terenem w znacznym stopniu przekształconym i zagospodarowanym przez człowieka, co znacząco wpływa na występowanie zwierząt i roślin.

Z możliwych do zaobserwowania zwierząt w granicach opracowania są: myszy polne, nornice, ryjówki, krety, jeże. Jednocześnie licznie występują owady. Urbanizacja oraz odcięcie od większych siedlisk przez drogi, spowodowały, że na obszarze omawianego terenu egzystują przejściowo przede wszystkim gatunki pospolite, najlepiej przystosowane do miejscowych warunków życia.

Pod względem roślinności teren opracowania jest mało urozmaicony. Dominuje roślinność trawiasta, krzaczasta, a dalej (poza obszarem opracowania) w sąsiedztwie zabudowań także roślinność synantropijna, zarówno segetalna, jak i ruderalna. Najczęściej spotykane są: pokrzywa żegawka i pospolita, śláz zaniedbany, serdecznik pospolity oraz babka lancetowata.

Na terenie opracowania, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie jest prowadzony monitoring siedlisk gatunków chronionych, stąd nie można stwierdzić jednoznacznie, czy gatunki te występują w granicach objętych opracowaniem. Jednocześnie podczas wizji terenowej i inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania żadnego gatunku objętego ochroną.

3.6. Krajobraz

Zgodnie z Europejską Konwencją Krajobrazową, przyjętą we Florencji 20.10.2000 r., a ratyfikowaną przez Polskę 27.09.2004 r. (Dz. U. z 2006 r., nr 14, poz. 98) oraz z ustawą o ochronie przyrody, ochronie podlegają także cenne walory krajobrazowe gminy Swarzędz. Do obowiązków państw-stron EKK należą:¹

- prawne uznanie krajobrazów za podstawowy składnik otoczenia człowieka, dziedzictwo kulturalne i naturalne oraz fundament tożsamości mieszkańców;
- ustanowienie i wdrożenie polityki krajobrazowej, zmierzającej do realizacji celów konwencji w wyniku przyjęcia „konkretnych środków”;

¹ za: Symonides E. 2008. Ochrona przyrody. Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.

- ustanowienie procedur uczestnictwa społeczeństwa oraz władz lokalnych i regionalnych w opracowywaniu i wdrażaniu polityki krajobrazowej;
- uwzględnienie krajobrazu w polityce planowania przestrzennego, kulturalnej, środowiskowej, rolnej, społecznej i gospodarczej.

Podjęcie się oceny krajobrazu należy brać pod uwagę rozbieżność wyników oceniających. Związane jest to z różnie pojmowaną estetyką krajobrazu. Wszystkie metody sklasyfikowania danego pejzażu są integralne z subiektywną oceną. Ze względu na stopień przekształcenia krajobrazu przez ingerencję człowieka można wyróżnić podstawowe rodzaje krajobrazów:

- pierwotny, ukształtowany bez ingerencji człowieka;
- naturalny, zbudowany przez człowieka z wykorzystaniem elementów przyrodniczych;
- kulturowy, istniejący dzięki człowiekowi, ale o właściwych stosunkach przyrodniczych (miejski, parkowy);
- zdegradowany, gdy zostały zachwiane wartości przyrodnicze i estetyczne – przewaga przemysłu, krajobraz wymagający rewitalizacji;
- zdewastowany, pozbawiony całkowicie lub w dużym stopniu elementów przyrodniczych, duża dysharmonia estetyczna (Szczęsny 1982).

Obszar objęty opracowaniem z uwagi na jego niewielką skalę i charakter jest częścią krajobrazu podmiejskiego. Stanowi swoistą enklawę wśród wszechobecnych zabudowań. Z uwagi na bliskość Swarzędza następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się również budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej o stosunkowo wysokim zagęszczeniu. Koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się wzdłuż ulic Malwowej, Rubinowej i Żniwnej. Krajobraz obszaru opracowania pod względem funkcji zagospodarowania jest jednolity, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w towarzystwie usług uzupełniających, typu przedszkole. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w zasięgu granic krajobrazów priorytetowych określonych w „Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego” przyjętym uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

W zakresie krajobrazu kulturowego na obszarze objętym projektem planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

3.7. Klimat lokalny

Według podziału Polski Gumińskiego, gmina Swarzędz należy do środkowej dzielnicy rolniczo-klimatycznej. Obszar charakteryzuje się niskimi opadami - średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi około 500 - 550 mm, przy czym bogatsze w opady jest półrocze letnie (314 mm). Lipiec jest miesiącem najwilgotniejszym (74 mm), natomiast luty najsuchszym (27 mm). Średnia roczna temperatura wynosi ok. 7,8 - 7,9°C przy przeciętnej temperaturze miesiąca najcieplejszego (lipiec) ok. 18,3°C, a najchłodniejszego (styczeń) ok. 3,0°C. Okres wegetacyjny trwa średnio 210 - 220 dni, a okres z przymrozkami 100 -110 dni. Zaleganie pokrywy śnieżnej trwa 38 - 60 dni, choć w ciągu zimy pokrywa zanika kilkakrotnie, nie jest trwała. Przeważają wiatry zachodnie, które dominują one w okresie lata i jesieni. Zimą najczęściej występują wiatry południowo-zachodnie. Średnia prędkość wiatru w roku wynosi od 2,5 do 4 m/s.

3.8. Klimat akustyczny

Klimat akustyczny środowiska kształtuje na przedmiotowym terenie przede wszystkim hałas komunikacyjny, wynikający z przebiegu sieci dróg. Z uwagi na sąsiedztwo pól uprawnych możliwy jest również hałas związany z prowadzeniem gospodarki rolnej (maszyny).

Poziomy hałasu określone zostały dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112), t.j.: dla poziomu dziennie-wieczorno-nocnego LDWN 50–70 dB, dla długookresowego poziomu hałasu w porze nocy LN 45–65 dB; w przypadku wskaźników krótkookresowych: dla poziomu równoważnego hałasu w porze dnia LAeqD 50–68 dB, dla poziomu równoważnego hałasu w porze nocy LAeqN 45–60 dB.

W granicach terenu inwestycji ani w najbliższym sąsiedztwie, nie występują drogi, dla których przeprowadzono pomiary ruchu czy hałasu, więc nie można jednoznacznie określić jak bardzo ruch kołowy oddziałuje na teren objęty opracowaniem. Niemniej jednak obserwuje się zdecydowany wzrost ilości samochodów osobowych, ale także ciężarowych. Ponadto w województwie utrzymuje się tendencja wzrostu zarejestrowanych pojazdów (samochodów osobowych i ciężarowych). Mimo to obszar inwestycji znajduje się w zasięgu oddziaływania dróg

gminnych, wewnętrznych, w związku z czym nie powinno dojść do niedotrzymania norm akustycznych na terenach przyległych.

3.9. Jakość powietrza

Badania jakości powietrza dla gminy Swarzędz, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, przeprowadza GIOŚ w Warszawie. Zgodnie z podziałem na strefy, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Swarzędz leży w strefie wielkopolskiej. Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych;
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają odpowiednio poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy;
- do klasy D1 – jeżeli poziom stężenia ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego;
- do klasy D2 – jeżeli poziom stężenia ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony zdrowia za rok 2024 strefa wielkopolska cechuje się dość dobrą jakością powietrza. Podsumowanie badań przedstawia poniższa tabela. Dla większości mierzonych substancji, wyniki były w normie - stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych. Przekroczenie poziomu docelowego stwierdzono dla benzo(a)pirenu - strefę zaliczono do klasy. Jednocześnie odnosząc wyniki do celu długoterminowego dla ozonu, strefę zaliczono do klasy D2 (poziom został przekroczony), a w przypadku pyłu PM_{2,5} dla poziomu dopuszczalnego I fazy, strefa uzyskała klasę A.

Rodzaj substancji badanej											
NO ₂	SO ₂	CO	C ₆ H ₆	pył PM _{2,5}	pył PM ₁₀	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O ₃
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy wielkopolskiej											
A	A	A	A	A	A	C	A	A	A	A	A

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony roślin za rok 2024 strefa wielkopolska cechuje się dość dobrą jakością powietrza. Podsumowanie badań WIOŚ w Poznaniu przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj substancji badanej		
NO _x	SO ₂	O ₃
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy wielkopolskiej		
A	A	A

Ogółem, dla gminy Swarzędz głównymi źródłami emisji zanieczyszczeń powietrza są instalacje energetyczne oraz ciągi komunikacyjne (zanieczyszczenia powstające przy spalaniu paliwa samochodowego). Dwutlenek siarki emitowany jest przede wszystkim przez kotłownie lokalne, przy spalaniu zanieczyszczonego węgla. Tlenki azotu pochodzą ze spalania węgla, koksu, gazu i benzyn (transport samochodowy). Pyły – emitowane są do atmosfery wraz ze spalinami pochodzącymi ze spalania paliw stałych, a także w wyniku prac polowych na użytkach rolnych. Średnie stężenie zanieczyszczeń emitowanych do powietrza w okresie zimowym jest kilka razy wyższe niż w okresie letnim. Ponadto w związku z inwestycjami budowlanymi (drogi, budownictwo mieszkalne) występuje trend czasowego i lokalnego podwyższenia zanieczyszczenia powietrza, głównie pyłami, związanymi ze wspomnianym procesem inwestycyjnym. Nie są to jednak zanieczyszczenia permanentne i kumulujące się w czasie, dlatego zagrożenie to należy traktować jako tymczasowe i o niewielkiej sile.

3.10. Ustawowe formy ochrony przyrody na obszarze objętym projektem planu

Spośród obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody, w granicach gminy Swarzędz występują:

- Obszar Natura 2000 Dolina Cybiny PLH300038,
- Otulina Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
- liczne pomniki przyrody.

Omawiany obszar położony poza zasięgiem wymienionych obszarów chronionych.

III. USTALENIA PROJEKTU PLANU, JEGO CEL I POWIĄZANIA

1. Cel opracowania projektu planu

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 42/9 w miejscowości Jasin - jest przede wszystkim umożliwienie lokalizacji parku kieszonkowego wraz ze zbiornikiem retencyjnym. Park kieszonkowy, to mały, ogólnodostępny teren zielony, zazwyczaj zlokalizowany w przestrzeni miejskiej lub podmiejskiej, w miejscach wcześniej zaniedbanych lub nieużytkowanych. Może pełnić funkcje rekreacyjne, wypoczynkowe, a także integrować społeczność lokalną. Zapisy obowiązującego MPZP nie pozwalają na wykorzystanie w pełni planowanego zamierzenia i głównie uniemożliwiają lokalizację zbiornika retencyjnego. Opracowanie nowego miejscowego planu, pozwoli na wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację planowanego zamierzenia. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (ostatnia zmiana 2021r.) teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (II.41.M/U). Zgodnie z zapisami Studium „(...)w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (...)”. Ponadto dla Strefy II, w której znajduje się obszar planu, wskazano na konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz objęcia ochroną istniejących terenów zieleni, (zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy ma ustalić przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania, zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

2. Ustalenia projektu planu

Przeznaczenie terenów

teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **ZP-I**.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem turbin wiatrowych, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;

Szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) ustala się:
 - a) teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20%
 - d) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację placów zabaw,
 - b) lokalizację małej architektury,
 - c) lokalizację obiektów rekreacji zewnętrznej i sportowo-rekreacyjnych,
 - d) lokalizację parków kieszonkowych, w tym kieszonkowych,
 - e) urządzeń hydrotechnicznych, w tym zbiorników retencyjnych,
 - f) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów.

3. Powiązanie projektu planu z innymi dokumentami

Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ustalenia planu (w części tekstowej i graficznej) nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, dopiero po stwierdzeniu zgodności planu ze studium rada gminy uchwała plan miejscowy. Wzajemne powiązanie tych dokumentów zapewnia spójne i całościowe kształtowanie przestrzeni oraz umożliwia przeprowadzanie inwestycji strategicznych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (ostatnia zmiana 2021r.) teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (II.41.M/U). Zgodnie z zapisami Studium „(...)w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (...)”. Ponadto dla Strefy II, w której znajduje się obszar planu, wskazano na konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz objęcia ochroną istniejących terenów zieleni, (zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Malwowej, pomiędzy ulicami Zygmunta Grudzińskiego i Szafrówą w Jasinie (pow. ca 13 ha), podjęty uchwałą nr XXXVI/356/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.04.2017 r.

W obowiązującym planie działka o numerze ewid. 42/9 oznaczona jest jako 1ZP - tereny zieleni urządzonej.

4. Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem tworzącym prawne warunki dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 42/9 w miejscowości Jasin, stanowi m.in. skonsumowanie planistycznych wskazań obowiązującego Studium, ale przede wszystkim, doprecyzowanie i modyfikację ustaleń obowiązującego MPZP terenów położonych w rejonie ul. Malwowej, pomiędzy ulicami Zygmunta Grudzińskiego i Szafrówą w Jasinie (pow. ca 13 ha), podjętego uchwałą nr XXXVI/356/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.04.2017 r. W obowiązującym planie działka o numerze ewid. 42/9 oznaczona jest jako 1ZP - tereny zieleni urządzonej. Tym samym uchwalenie niniejszego planu prowadzi do kontynuacji polityki przestrzennej ukierunkowanej przez obowiązujący plan i studium.

W przypadku niepodjęcia realizacji założeń projektu mpzp, jedynym skutkiem będzie zachowanie ustaleń obowiązującego aktu prawa miejscowego i pozostawienie tego terenu w dotychczasowym użytkowaniu.

5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu

Do istniejących problemów ochrony środowiska, dla terenu objętego MPZP można zaliczyć monokulturę biologiczną i jej sukcesywną degradację, poprzez sąsiedztwo dróg gruntowych, na których odbywa się wzmoczony ruch samochodów osobowych.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz ciągów komunikacyjnych, co może wiązać się z emisją hałasu i pyłów na tereny objęte planem. Do istniejących problemów należy również ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego w wyniku postępującej urbanizacji.

Istotne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego są niezakłócone powiązania pomiędzy wszystkimi elementami ekosystemów. W związku z tym, należy zwrócić uwagę na postępujące ograniczenie migracji zwierząt dzikich w wyniku tworzenia nowej zabudowy. Należy jednak podkreślić, że wiele obecnie występujących gatunków zwierząt na omawianym obszarze to gatunki synantropijne.

6. Ochrona środowiska w aktach prawa międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego oraz sposoby uwzględnienia tych zapisów w projekcie planu

Projekt planu został opracowany zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Przede wszystkim, uwzględnionym dokumentem rangi międzynarodowej jest Konwencja o Różnorodności Biologicznej sporządzona w Rio de Janeiro z dnia 5 czerwca 1992 roku, wprowadzająca odpowiednie procedury wymagające wykonania oceny oddziaływania na środowisko projektów, które mogą mieć znaczenie dla różnorodności biologicznej. Samo prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenie niniejszej prognozy jest realizacją celów ustanowionych na szczeblach międzynarodowym.

Dokumenty, które uwzględniono, z uwagi na przynależność Polski do Unii Europejskiej to m.in.: dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r., w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne (Dz. U. UE L. 2012.26.1), dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z 22.07.1992), czy dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001). W wyżej wymienionych dokumentach, celami priorytetowymi są: przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochrona różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie oraz lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych.

W projekcie planu uwzględniono przede wszystkim zapisy wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. Projekt planu realizuje również cel szczebla krajowego ustanowiony w Konstytucji RP. Opracowując projekt planu kierowano się bowiem zasadą zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z art. 5 Konstytucji RP „Rzeczpospolita Polska (...) zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju”. Założenia zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w projekcie planu m.in. poprzez utrzymanie i wprowadzenie nowych obszarów biologicznie czynnych, ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej.

Jednocześnie dokumentami strategicznymi, określającymi cele i zasady trwałego rozwoju kraju dla osiągnięcia ładu społecznego, ekonomicznego, ekologicznego i przestrzennego, a ważnymi z punktu projektu planu, są:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- Polityka ekologiczna państwa 2030,
- Polska 2025 - Długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju,
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego,

Najważniejsze cele ww. dokumentów zostały uwzględnione w projekcie planu, tj.:

- zachowanie zgodności charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego;
- zachowanie zgodności poziomu i intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odporności na degradację;
- likwidacja zanieczyszczeń u źródła, ograniczenie emisji pyłowej, gazowej i gazów cieplarnianych do wielkości wynikających z przepisów i zobowiązań międzynarodowych oraz wprowadzanie norm emisyjnych i produktowych w gospodarce;
- ochrona przyrody i krajobrazu;
- uwzględnienie w planach zagospodarowania przestrzennego elementów ochrony środowiska, ochrony różnorodności biologicznej;
- przestrzeganie prawa ekologicznego krajowego i międzynarodowego przez wszystkie podmioty.

Ochrona środowiska związana jest z różnymi dziedzinami działalności ludzkiej. Jednak pozostałe ustawy, regulujące w sposób szczegółowy zakres i zasady tej ochrony – takie jak: *Prawo geologiczne i górnicze*, *Prawo łowieckie*, *ustawa o ochronie zwierząt*, *ustawa o lasach*, *ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych* dotyczą w zasadzie innej problematyki, niż ta zawarta w treści analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA

1. Oddziaływanie na rzeźbę terenu i podłoże

Obszar objęty opracowaniem nie ma charakteru wielkoskalowego i cechuje się znikomym zróżnicowaniem morfologicznym, stąd nie należy spodziewać się istotnych zmian ukształtowania powierzchni. Jedyną zmianą jaką się przewiduje to zagłębienie w postaci budowy stawu retencyjnego. Zgodnie z dokumentacją staw będzie umocniony płytami ażurowymi.

Przekształcenia powierzchni ziemi w wyniku ww. inwestycji będą trwałe. Niemniej jednak, uwzględniając fakt, iż będą się one odbywać na terenach znacząco przekształconych przez człowieka, można uznać, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała istotnego wpływu na rzeźbę terenu i gleby. Dlatego ogólne znaczenie tej zmiany nie jest, zdaniem autorów, szczególnie duże. Zmiany te będą miały charakter lokalny i mało istotny.

Pod względem warunków geologiczno-inżynierskich przedmiotowy teren nie przedstawia większych trudności dla realizacji planowanej inwestycji, jednak przed rozpoczęciem prac budowlanych zaleca się wykonać badania geotechniczne gruntu.

2. Oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe

Na terenie opracowania nie występują zbiorniki wód powierzchniowych – w północnej części znajduje się fragment otwartego rowu melioracyjnego – finalnie do przebudowy w ramach realizacji parki kieszonkowego ze zbiornikiem retencyjnym. Zakłada się, że planowane zagospodarowanie korzystnie wpłynie na wody powierzchniowe znajdujące się w sąsiedztwie oraz na terenie opracowania.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzone zostaną do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie przewiduje się ścieków sanitarnych, ani ścieków przemysłowych. Nie zakłada się również przyłącza do zaopatrzenia w wodę. Natomiast, zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi, t.j. z najbliższej położonych hydrantów oraz awaryjnie, z planowanego zbiornika retencyjnego.

Omawiany projekt planu wprowadza szereg zapisów, których realizacja będzie sprzyjać zachowaniu panujących tu dotychczas stosunków wodnych.

Realizacja terenu zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej, nie będzie stanowić negatywnych oddziaływań, zarówno w odniesieniu do lokalnych zasobów wód powierzchniowych, jak i podziemnych. Skutki realizacji parku kieszonkowego ze zbiornikiem retencyjnym będą pozytywne. Niemniej jednak samo prowadzenie prac budowlanych, niezbędnych do zrealizowania planowanego zamierzenia, wymaga ingerencji w powierzchnię ziemi i warunki gruntowe, a co za tym idzie, może w sposób pośredni oddziaływać nieznacznie na kształtowanie lokalnych warunków wodnych.

Z uwagi na skalę opracowanie nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych. W projekcie planu wprowadzono szereg zapisów minimalizujących oddziaływanie na jednolite części wód. Określono szczegółowo: sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla poszczególnych terenów, powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zasady zaopatrzenia w wodę do celów p.poż.

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 18 października 2016r. przez Prezesa Rady Ministrów do celów środowiskowych wg art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej dla wód podziemnych należą:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych (z zastrzeżeniami wymienionymi w Ramowej Dyrektywie Wodnej),
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,

- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka.

Dla spełnienia wymogu nie pogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu.

Mając na uwadze powyższe, dla JCWP Cybina, celem środowiskowym będzie uzyskanie i utrzymanie dobrego stanu ekologicznego.

Założenia projektowanych funkcji nie spowodują zanieczyszczeń, które mogłyby oddziaływać na jednolite części wód.

3. Oddziaływanie na faunę i florę i różnorodność biologiczną

Realizacja ustaleń projektu planu będzie miała korzystny wpływ na kształtowanie zasobności i charakteru lokalnej flory i fauny, mimo że obszar opracowywanej działki nr 42/9 obecnie charakteryzuje się niewielką różnorodnością biologiczną i znajduje się pod wpływem silnej antropopresji, otoczony siatką dróg. Przeznaczenie działki 42/9 na teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej (ZP-I), z docelową lokalizacją parku kieszonkowego i zbiornika retencyjnego, stanowi istotną zmianę, która przyczyni się do wzbogacenia bioróżnorodności w tym rejonie. Zapisy projektu planu w zakresie szaty roślinnej zmierzają do jej optymalnej ochrony oraz jej wzbogacenia, a także wzmocnienia naturalnych siedlisk.

Do najważniejszych ustaleń w planie, w zakresie ochrony przyrody, jest zapis dotyczący minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% na terenie przeznaczonym pod zielenią urządzonej lub infrastrukturę techniczną (ZP-I) oraz nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu. Projekt planu również wprowadza tereny zieleni oraz wód powierzchniowych. Utworzenie parku kieszonkowego zapewni nowe siedlisko dla drobnych zwierząt i owadów, a zbiornik retencyjny stworzy środowisko wodne, które może przyciągnąć płazy, ptaki wodne i roślinność związaną z wodą, zwiększając lokalną różnorodność biologiczną.

Niemniej jednak, faza realizacji inwestycji liniowych (takich jak doprowadzenie infrastruktury technicznej do zbiornika retencyjnego) i drogowych może spowodować fizyczne usuwanie roślinności w pasie technologicznym robót oraz możliwość zmiany warunków siedliskowych poprzez naruszenie stosunków wodnych i przekształcenie gleby.

Docelowe przeznaczenie terenu działki 42/9 pod park kieszonkowy wraz ze zbiornikiem retencyjnym, spowoduje trwałe wyłączenie tego obszaru z dotychczasowego użytkowania, jednakże, należy mieć na uwadze, że w obecnym stanie rzeczywistym teren ten jest już w pewnym stopniu przekształcony, a nowe tereny są uruchamiane w sąsiedztwie. Ponadto, praktycznie cały teren opracowania (szerszy kontekst prognozy) jest odcięty od większych siedlisk przyrodniczych przez istniejące zabudowania oraz szlaki komunikacyjne.

Mając na uwadze holistyczny kształt i skalę opracowywanego dokumentu, jak również specyficzne i próśrodoiskowe przeznaczenie działki 42/9 na zielenią urządzonej i infrastrukturę techniczną, oddziaływanie na faunę i florę na przedmiotowym terenie będzie korzystne, prowadząc do zwiększenia bioróżnorodności i jakości ekosystemów lokalnych.

4. Oddziaływanie na obszary chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Omawiany obszar położony jest poza zasięgiem obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody. Mimo że na terenie gminy Swarzędz występuje obszar Natura 2000 oraz pomniki przyrody, skala projektu planu miejscowego oraz niewielki zasięg oddziaływania powodują, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na obszary chronione.

5. Oddziaływanie na stan higieny atmosfery, klimat lokalny i akustyczny

Realizacja ustaleń projektu planu, w szczególności utworzenie parku kieszonkowego i zbiornika retencyjnego na działce 42/9, będzie miała pozytywny wpływ na stan higieny atmosfery, klimat lokalny i akustyczny. Istniejąca gęsta sieć komunikacyjna oraz istniejące zagospodarowanie w okolicy nie powinny znacząco negatywnie wpływać na planowane użytkowanie terenu 42/9. Poziom hałasu nie powinien być tu przekroczony ze względu na specyfikę planowanego użytkowania tego terenu (zielenią urządzonej, park kieszonkowy). Użytkowanie planowanych terenów będzie odbywało się na ogół w ramach powszechnego korzystania ze środowiska.

Uciążliwości w zakresie emisji pyłów i gazów mogą wystąpić jedynie w fazie budowy poszczególnych elementów parku i zbiornika retencyjnego i będą one związane z pracami budowlanymi i konstrukcyjno-

montażowymi (m.in. wykopy, wzmożony ruch pojazdów). Będą to jednak tymczasowe i zlokalizowane oddziaływania.

Stosunkowo niewielka skala opracowania (działka 42/9 ma ok. 0,0427 ha) oraz rodzaj funkcji wprowadzanej na obszar opracowania, w odniesieniu do obecnego sąsiedztwa, nie spowodują negatywnego wpływu na klimat lokalny. Wręcz przeciwnie, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez park kieszonkowy będzie miało pozytywny wpływ na mikroklimat, przyczyniając się do lokalnego obniżenia temperatury w upalne dni i zwiększenia wilgotności powietrza. Roślinność parkowa będzie filtrować powietrze, redukując stężenie pyłów i niektórych gazów, co poprawi jakość powietrza w bezpośrednim sąsiedztwie.

6. Oddziaływanie na krajobraz

Podejmując się oceny krajobrazu należy brać pod uwagę rozbieżność wyników oceniających. Związane jest to z różnie pojmowaną estetyką krajobrazu. Wszystkie metody sklasyfikowania danego pejzażu są integralne z subiektywną oceną. Ze względu na stopień przekształcenia krajobrazu przez ingerencję człowieka można wyróżnić podstawowe rodzaje krajobrazów:

- pierwotny, ukształtowany bez ingerencji człowieka;
- naturalny, zbudowany przez człowieka z wykorzystaniem elementów przyrodniczych;
- kulturowy, istniejący dzięki człowiekowi, ale o właściwych stosunkach przyrodniczych (miejski, parkowy);
- zdegradowany, gdy zostały zachwiane wartości przyrodnicze i estetyczne – przewaga przemysłu, krajobraz wymagający rewitalizacji;
- zdewastowany, pozbawiony całkowicie lub w dużym stopniu elementów przyrodniczych, duża dysharmonia estetyczna (Szczęsny 1982).

Obszar objęty opracowaniem (działka nr ewid. 42/9, obręb Jasin, gm. Swarzędz) jest niewielkim fragmentem niezabudowanym pomiędzy ulicami Szafirową i Żonkilową. Działka jest porośnięta niską roślinnością trawiastą, a w jej północnej części znajduje się otwarty rów melioracyjny. Na istniejącą zabudowę w najbliższym sąsiedztwie 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. Wzdłuż ul. Łowieckiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Przy ulicy Cmentarnej, a dalej Swarzędzkiej i Dożynkowej pojawiają się budynki usługowe.

Projektowane funkcje na działce 42/9 mają bezpośrednie odzwierciedlenie w potrzebie zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nowa infrastruktura będzie wprowadzana planowo. Oddziaływanie przedmiotowego projektu mpzp na krajobraz gminy Swarzędz będzie korzystne. Poprzez utworzenie estetycznego i funkcjonalnego parku kieszonkowego ze zbiornikiem retencyjnym, teren działki 42/9 zostanie znacząco podniesiony pod względem walorów krajobrazowych i estetycznych. Stanowić będzie atrakcyjny element przestrzeni publicznej, wzbogacający wizerunek miejscowości Jasin i zapewniający mieszkańcom miejsce rekreacji i kontaktu z naturą. Takie zagospodarowanie, z uwagi na powiązanie planowanych terenów z otoczeniem i racjonalnych wskaźników urbanistycznych (brak zabudowy kubaturowej, duży udział powierzchni biologicznie czynnej), pozwoli na zachowanie porządku i ładu przestrzennego, przez co oddziaływanie nowych inwestycji na krajobraz będzie miało jednoznacznie pozytywny wydźwięk.

7. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Projekt planu miejscowego nie obejmuje swoim zasięgiem miejsc występowania złóż zasobów naturalnych i nie przewiduje wprowadzania jednostek, które mogłyby ewentualnie kolidować z eksploatacją złóż na terenach sąsiadujących.

8. Oddziaływanie dobra materialne i dziedzictwo kulturowe

Na obszarze objętym projektem planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego, negatywnego oddziaływania na inne dobra materialne występujące w granicach projektu planu i w jego najbliższym sąsiedztwie na skutek realizacji jego ustaleń.

9. Oddziaływanie na ludzi

W stosunku do oddziaływania ustaleń projektu planu na ludność (w kontekście oddziaływania na zdrowie, bezpieczeństwo i jakość życia) spodziewane następstwa będą jednoznacznie pozytywne. Uruchomienie nowych terenów zabudowy w szerszym rejonie, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, spowodowało zagęszczenie ludności w obrębie tego obszaru. Kluczowym elementem projektu dla działki 42/9 jest umożliwienie lokalizacji parku kieszonkowego wraz ze zbiornikiem retencyjnym. Ta zmiana przeznaczenia bezpośrednio przekłada się na znaczącą poprawę jakości życia mieszkańców Jasin, oferując im łatwo dostępną, ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną i zieloną. Park kieszonkowy będzie stanowił miejsce odpoczynku, spotkań i aktywności fizycznej, co przyczyni się do poprawy zdrowia fizycznego i psychicznego lokalnej społeczności. Obecność zieleni urządzonej, w tym nowo wprowadzonych nasadzeń, wpłynie pozytywnie na estetykę otoczenia oraz zapewni barierę akustyczną i filtrację powietrza, co jest szczególnie istotne w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych.

Zbiornik retencyjny, oprócz funkcji technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych, będzie pełnił funkcje krajobrazowe i rekreacyjne, wzbogacając walory estetyczne parku. Rozwiązania te wspierają również dotychczasowe stosunki wodne w rejonie.

Podsumowując, planowane zagospodarowanie działki 42/9 jako parku kieszonkowego ze zbiornikiem retencyjnym jest inwestycją prospołeczną i prośrodowiskową, która znacząco poprawi jakość życia mieszkańców, zapewniając im dostęp do zielonej infrastruktury, przestrzeni rekreacyjnej oraz pozytywnie wpływając na lokalne środowisko.

10. Transgraniczne oddziaływanie

Z uwagi na lokalny charakter przedmiotowego dokumentu, nie przewiduje się zanieczyszczeń mogących przemieszczać się na dalekie odległości. Realizacja zapisów planu i jego oddziaływanie będzie się zamykać w granicach nieruchomości, objętych opracowaniem. W związku z tym realizacja zapisów analizowanego projektu planu miejscowego nie spowoduje transgranicznych oddziaływań na środowisko.

V. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu

W działaniach tych szczególnie nacisk położony powinien być na ograniczenie inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko, a także na zadrzewianie, rekultywację gleby oraz wprowadzanie roślinności, która pozwoli na przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie. Projekt planu zawiera ustalenia, których celem jest zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Projekt planu zawiera również ustalenia, których realizacja ma bezpośrednio zapobiegać negatywnym oddziaływaniom na środowisko.

W kontekście działki nr ewid. 42/9, planowane przeznaczenie pod park kieszonkowy wraz ze zbiornikiem retencyjnym (ZP-I), ma inherentnie pozytywny wpływ na środowisko, ograniczając potencjalne negatywne oddziaływania.

- **Poprawa jakości powietrza i mikroklimatu:** Zwiększenie powierzchni zieleni w formie parku kieszonkowego przyczyni się do naturalnej filtracji zanieczyszczeń powietrza (pyłów i niektórych gazów) oraz wzbogacenia w tlen. Roślinność będzie również miała pozytywny wpływ na mikroklimat, obniżając lokalnie temperaturę w okresie letnim i zwiększając wilgotność powietrza.
- **Wspieranie bioróżnorodności:** Park kieszonkowy i zbiornik retencyjny stanowią nowe siedliska dla lokalnej fauny (np. owadów, płazów, drobnych ptaków), co przyczyni się do zwiększenia różnorodności biologicznej na tym obszarze, który obecnie jest w znacznym stopniu przekształcony. Zaleca się dobór gatunków roślin, które wpływają korzystnie na zdrowie człowieka i charakteryzują się wysokim pochłanianiem substancji szkodliwych z powietrza. Preferowane powinny być gatunki wytwarzające znaczne ilości substancji antybiotycznych, tzw. fitoncydów, np. berberys, bez czarny, brzoza, cis, czeremcha, głąg, jałowiec, sosna, świerk. Szerokie stosowanie żywopłotów wzdłuż tras komunikacyjnych dodatkowo osłabi siłę wiatru i pochłonie zanieczyszczenia.
- **Ochrona wód:** Zbiornik retencyjny umożliwi prawidłowe zarządzanie wodami opadowymi i roztopowymi, przyczyniając się do ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, szczególnie w kontekście położenia obszaru w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (nr 143 i 144). Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych jest zgodne z przepisami odrębnymi.

- **Brak obiektów kubaturowych:** Plan jednoznacznie zakazuje lokalizacji obiektów kubaturowych na terenie ZP-I, co eliminuje szereg potencjalnych negatywnych oddziaływań związanych z intensywną zabudową, takich jak produkcja odpadów budowlanych, hałas budowlany czy zwiększone zapotrzebowanie na energię.

Zgodnie z art. 72 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 647 z późn. zm.) należy zapewnić kompleksowe rozwiązania problemów zabudowy wsi ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki odpadami.

Jednocześnie realizacja zapisów planu miejscowego nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze obszarów NATURA 2000.

VI. Metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu miejscowego oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz/Wójt/Prezydent zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji rady na przeprowadzenie analizy w zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena miejscowych planów powinna być przeprowadzana przede wszystkim w kontekście rozwoju przestrzennego gminy oraz czy zrealizowano inwestycje o charakterze celu publicznego, takie jak: infrastruktura techniczna i drogowa. Takie działania pozwoli na opracowania harmonogramu sporządzania i realizacji kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego, bilansowania zapotrzebowania m.in. na wodę, gaz, kanalizację sanitarną oraz przygotowanie odpowiednio wyposażonych terenów.

Ponadto, w zakresie ochrony środowiska prowadzony jest monitoring przeprowadzany przez odpowiednie służby, zarówno ochrony środowiska, przyrody czy sanitarne. Należą do nich m.in. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, jak i wydziały ochrony środowiska urzędu wojewódzkiego, powiatowego oraz gminy Swarzędz. Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko może polegać np. na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska (powietrza, wód, gleb i in.) w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska, w ramach monitoringu *środowiska prowadzonego w oparciu o wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze objętym projektem mpzp lub w ramach indywidualnych zamówień*, na kontroli i ocenie zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami przyjętego planu.

Niemniej jednak precyzyjne określenie częstotliwości monitoringu oraz podanie jego zakresu nie jest możliwe na obecnym etapie projektowania, niemniej wskazuje się, iż w celu szczegółowego określenia wpływu realizacji ustaleń projektu planu najbardziej korzystne byłoby prowadzenie badań monitorujących stan poszczególnych komponentów środowiska raz w roku.

VII. Rozwiązania alternatywne

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 42/9 w miejscowości Jasin, ma na celu przede wszystkim umożliwienie lokalizacji parku kieszonkowego wraz ze zbiornikiem retencyjnym. Na terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Malwowej, pomiędzy ulicami Zygmunta Grudzińskiego i Szafirową w Jasiniu (pow. ca 13 ha), podjęty uchwałą nr XXXVII/356/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.04.2017 r. W obowiązującym planie działka o numerze ewid. 42/9 oznaczona jest jako 1ZP tereny zieleni urządzonej.

Teren opracowania nie pozostanie w obecnym kształcie, nawet w przypadku nie przyjęcia opracowywanego projektu planu, gdyż jedynym rozwiązaniem alternatywnym jest odstąpienie od obecnej procedury i kontynuacja polityki przestrzennej na podstawie obowiązującego MPZP. W tym kontekście, dla działki 42/9, brak jest racjonalnych rozwiązań alternatywnych, które przyniosłyby porównywalne lub lepsze korzyści środowiskowe i społeczne. Pozostawienie w obecnym użytkowaniu skutkowałoby dalszym utrzymaniem stanu, w którym działka jest formalnie terenem zieleni urządzonej (1ZP), ale bez konkretnego planu zagospodarowania, co mogłoby prowadzić do braku inwestycji w rozwój infrastruktury zielonej i retencyjnej. Utrzymałoby to również zagrożenia związane z zanieczyszczeniem ze źródeł rolniczych w dłuższej perspektywie.

Zaproponowane w planie przeznaczenie terenu pod park kieszonkowy ze zbiornikiem retencyjnym ma swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu (jako teren zieleni), jest zgodne z wnioskami inwestorów (gminy

Swarzędz, która jest właścicielem działki 42/9) oraz wieloletnią polityką gminy w zakresie zrównoważonego rozwoju i poprawy jakości życia mieszkańców. Jest to najbardziej optymalne rozwiązanie, które pozwoli na realizację inwestycji o charakterze publicznym, przynoszącej wymierne korzyści środowiskowe (retencja, bioróżnorodność, jakość powietrza) i społeczne (rekreacja, estetyka, edukacja ekologiczna). Wybór tego rozwiązania jest uzasadniony jego proekologicznym charakterem i zgodnością z zasadami zrównoważonego rozwoju.

VIII. Streszczenie

Niniejsze opracowanie jest prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 42/9 w miejscowości Jasin.

Teren objęty opracowaniem (działka nr ewid. 42/9, obręb Jasin, gm. Swarzędz) jest niewielkim fragmentem niezabudowanym pomiędzy ulicami Szafirową i Żonkilową. Zgodnie z EGiB działka sklasyfikowana jest jako grunty rolne R1Va, przy czym nie są tam prowadzone uprawy polowe. Działka jest porośnięta niską roślinnością trawiastą, a w jej północnej części znajduje się otwarty rów melioracyjny. Na istniejącą zabudowę w najbliższym sąsiedztwie 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. Wzdłuż ul. Łowieckiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Przy ulicy Cmentarnej, a dalej Swarzędzkiej i Dożynkowej pojawiają się budynki usługowe. Zabudowa magazynowa i produkcyjna występuje incydentalnie, wyłącznie w rejonie ul. Lipowej i Szkolnej w Łowęcinie. 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. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest o ulice Szafirową i Żonkilową. Na południe od terenu opracowania (ok. 1500,0m) swój przebieg ma droga krajowa nr 92, a dalej linia kolejowa nr 3.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Malwowej, pomiędzy ulicami Zygmunta Grudzińskiego i Szafirową w Jasiu (pow. ca 13 ha), podjęty uchwałą nr XXXVI/356/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25.04.2017 r. W obowiązującym planie działka o numerze ewid. 42/9 oznaczona jest jako 1ZP - tereny zieleni urządzonej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (ostatnia zmiana 2021r.) teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (II.41.M/U). Zgodnie z zapisami Studium „(...)w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (...)”. Ponadto dla Strefy II, w której znajduje się obszar planu, wskazano na konieczność zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz objęcia ochroną istniejących terenów zieleni, (zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych - to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 42/9 w miejscowości Jasin - jest przede wszystkim umożliwienie lokalizacji parku kieszonkowego wraz ze zbiornikiem retencyjnym. Park kieszonkowy, to mały, ogólnodostępny teren zielony, zazwyczaj zlokalizowany w przestrzeni miejskiej lub podmiejskiej, w miejscach wcześniej zaniedbanych lub nieużytkowanych. Może pełnić funkcje rekreacyjne, wypoczynkowe, a także integrować społeczność lokalną. Zapisy obowiązującego MPZP nie pozwalają na wykorzystanie w pełni planowanego zamierzenia i głównie uniemożliwiają lokalizację zbiornika retencyjnego. Opracowanie nowego miejscowego planu, pozwoli na wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację planowanego zamierzenia. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Podstawowym celem prognozy opracowywanej równocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest identyfikacja i przewidzenie możliwych wpływów na środowisko biogeofizyczne oraz na zdrowie i dobrobyt ludzi, jakie potencjalnie mogą nastąpić na skutek realizacji ustaleń planu oraz współpraca z autorem ustaleń planu w celu wyeliminowania niekorzystnych ustaleń, które mogą spowodować negatywne skutki dla środowiska.

Prognoza jest zgodna z wymaganiami zawartymi w ustawie z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Zagrożenia dla środowiska objętego planem, a przede wszystkim dla realizacji jednego z podstawowych ustaleń planu, jakim jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla realizacji programów inwestycyjnych mogą wynikać z braku kompleksowości i niepełnej jego realizacji. Jak wykazuje praktyka, najczęstszymi przyczynami braku efektów, lub nawet pogorszenia warunków życia są:

- narastająca dysproporcja między przyrostem substancji budowlanej, a poziomem wyposażenia obszaru, szczególnie w infrastrukturę komunikacyjną i kanalizacyjną,
- dowolna interpretacja ustaleń planu w polityce realizacyjnej, prowadząca nieuchronnie do narastania chaosu przestrzennego obszaru,
- brak realizacji ustaleń odnoszących się do kształtowania terenów otwartych, w szczególności terenów wód otwartych, dolin, potoków i zieleni ochronnej cieków wodnych,
- dopuszczenie do zaśmiecania terenów otwartych na skutek niekonsekwentnego i niepełnego wdrożenia systemu gospodarki odpadami.

Stąd szczególna rola samorządu lokalnego w konsekwentnej egzekucji przepisów obowiązującego prawa, w tym lokalnego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie zaproponowane w trakcie sporządzania planu zapisy z zakresu ochrony środowiska zostały uwzględnione. Projekt planu jest zgodny z aktualnymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska oraz zgodny z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Przy pełnej realizacji ustaleń planu, która będzie jednocześnie uwzględniać warunki i zasady zagospodarowania terenu nie powinny wystąpić takie zagrożenia środowiska mające swoje źródła w obszarze opracowania, które prowadziłyby do zagrożenia zdrowia i życia ludzi.