

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Krańcowej i Promyk w Gruszczyńie”

Rada Miejska w Swarzędzu w dniu 25 kwietnia 2023 r. podjęła Uchwałę nr LXXI/737/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Krańcowej i Promyk w Gruszczyńie”, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla większości terenu objętego przystąpieniem obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- pierwszy z nich: zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 273/1, 273/8, 274/2, 275/3, 275/4, 277/19, 278/21, 279/16, 280/14, 281/20 położone w Gruszczyńie w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej, zatwierdzony został Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIII/234/2000 z dnia 20 czerwca 2000 r. (plan ten ustala przeznaczenia terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod tereny komunikacji, oraz wyznaczał strefę techniczną związaną z linią elektroenergetyczną (obecnie ta linia elektroenergetyczna została zlikwidowana);
- drugi z nich to: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, obejmujący działki nr ewid. 250, 251, 252, 253, 254 i 255/1 położone w Gruszczyńie w rejonie ulic Krańcowej i Katarzyńskiej, zatwierdzony został Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr LXIII/467/2006 z dnia 25 października 2006 r., (plan ten ustala przeznaczenia terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny komunikacji);
- trzeci, to: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Gruszczyńie zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIX/207/96 z dnia 25 listopada 1996 r.

Teren opracowania obejmuje również tereny nie objęte do tej pory żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: dwa tereny, na których obecnie zlokalizowane są urządzenia techniczne (ujęcia wody) oraz część drogi, ulicy Cisowej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północnej części gminy Swarzędz, w centralnej części miejscowości Gruszczyń i ograniczony jest od północy ul. Cisową, od wschodu ograniczony ul. Promyk, od południa ul. Katarzyńską, natomiast od zachodu terenem położonym przy ul. Krańcowej (ul. Rosy, ul. Szronową). Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi ok. 20 ha. Obecnie przedmiotowy teren ma charakter mieszkaniowy w znacznej części zabudowany, na terenie znajdują się też dwa ujęcia wody, a także tereny komunikacji drogowej.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.).

Ustalenia planu uwzględniają politykę przestrzenną określoną w „Strategii Rozwoju Gminy Swarzędz na lata 2021–2030”, która została przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr LIV/583/2022 z dnia 28 czerwca 2022 roku.

Część procedury planistycznej odbywała się w trakcie obowiązywania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz”, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. z późniejszymi zmianami. Ustalenia projektu planu nie naruszały zapisów dotychczas obowiązującego Studium. W nieobowiązującym już Studium, obszar objęty opracowaniem planu wskazywany był jako: tereny zabudowy mieszkaniowej – M, tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody – W oraz istniejące drogi lokalne – KL.

W trakcie procedury planistycznej uchwalono „Plan ogólny gminy Swarzędz” przyjęty uchwałą Nr XXXII/345/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 r. Teren objęty opracowaniem znajduje się strefach 24SJ, 102SJ, 124SJ, 439SJ oraz w strefach 37SI i 38SI. Ustalenia planu miejscowego wykazują zgodność z planem ogólnym gminy w zakresie art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, o przystąpieniu do opracowania planu z dnia 29.05.2023 r. wskazywało o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 26.06.2023 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 20.09.2023 r. nr WAU.6721.5.2023-9 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 20 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. W terminie określonym w obwieszczeniu o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Dla obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. *Ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od r. do r. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia r.*

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna/ wpłynęły uwagi.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
W bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się przystanki publicznego transportu zbiorowego, umożliwiające komunikację z różnymi częściami Gruszczyzna jak i z pozostałym obszarem gminy Swarzędz i innych miejscowości znajdujących się w pobliżu opracowania planu, w tym również sprawna komunikację z miastem Poznań;
 - 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w obowiązujących planach miejscowych, które to plany wymagają uwpólniania i aktualizacji, ponadto opracowanie planu jest zasadne dla terenów nie objętych dotychczas żadnym planem miejscowym. Ustalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa spójne zasady zagospodarowania i o ściśle określonej funkcji, gabarytach.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami uchwały nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas Rada Miejska w Swarzędzu nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności planu ogólnego oraz planów miejscowych.

Plan ogólny gminy Swarzędz został uchwalony uchwałą nr XXXII/345/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 r. i wszedł w życie 16 lipca 2026 r. Obszar objęty planem położony jest w strefach planistycznych 102SJ i 124SJ o profilu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz w strefach 37SI i 38SI o profilu strefy infrastrukturalnej, a fragmentami terenów komunikacji drogowej także w strefie 24SJ.

Przeznaczenia terenów mieszczą się w profilach funkcjonalnych właściwych stref. Ustalone w § 8 uchwały maksymalne nadziemne intensywności zabudowy oraz minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej nie przekraczają wartości granicznych określonych dla tych stref. W granicach planu nie występuje obszar zabudowy śródmiejskiej, a gmina odstąpiła w planie ogólnym od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Maksymalny udział powierzchni zabudowy i maksymalna wysokość zabudowy nie należą do katalogu z art. 20 ust. 3 ustawy i plan ustala je samodzielnie.

Projekt planu jest zgodny z planem ogólnym gminy Swarzędz w zakresie wynikającym z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określono w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy. Prognoza wykazuje dodatni wynik finansowy dla budżetu gminy, przy braku wydatków z tytułu wykupu gruntów i odszkodowań.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.