

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ul. Śródpolnej w Wierzenicy oraz część obrębu Janikowo – część A

Rada Miejska w Swarzędzu w dniu 20 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę nr LXXIV/764/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ul. Śródpolnej w Wierzenicy oraz część obrębu Janikowo, 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. W toku prac planistycznych podjęto decyzję o podziale obszaru objętego uchwałą na dwie części – część A oraz część B. Niniejsze uzasadnienie odnosi się wyłącznie do części A.

Na terenie wskazanym do opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północnej części gminy Swarzędz, na zachód od miejscowości Wierzenica. Teren objęty opracowaniem usytuowany jest w rejonie ulicy Śródpolnej i ograniczony jest ulicami ks. W. Studniarskiego (od północnego zachodu) oraz ulicą Krętą (od południowego wschodu). Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi ok. 109 ha. Obecnie przedmiotowy teren ma charakter leśny i rolniczy.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w brzmieniu dotychczasowym, 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. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), czyli z uwzględnieniem ustaleń planu ogólnego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą nr XXXII/345/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 czerwca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2026 r. poz. 5041). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego utraciło moc z dniem wejścia w życie planu ogólnego i nie stanowi podstawy badania zgodności projektu planu miejscowego.

Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone dnia 18.09.2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 13.10.2023 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 21.09.2023 r. nr WAU.6721.8.2023-7 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 19 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część A pismem z dnia r. nr został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. W związku otrzymanymi opiniami oraz uzgodnieniami zdecydowano o odłączeniu części działki nr 36 oraz wprowadzenia terenu drogi lokalnej 1KDL oraz zmianie w obrębie terenów dróg dojazdowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część A pismem z dnia r. nr został przekazany niektórym właściwym organom do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

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.

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W dniach od r. do r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi / nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozpatrzył uwagi stosownie do art. 17 pkt 12 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie, zgodnie z art. 17 pkt 14 tej ustawy, przedstawił Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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. Wpływ na takie rozwiązanie mają między innymi ustalenia planu ogólnego gminy Swarzędz.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów brano pod uwagę uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Teren objęty planem możliwy jest do skomunikowania poprzez ulicę Studniarskiego i ul. Swarzędzką oraz poprzez ulicę Krętą, Ogrodniczą i Swarzędzką.

Obszar objęty planem położony jest w granicach stref planistycznych planu ogólnego oznaczonych symbolami 1SO, 121SO, 45SI i 11SR. Przeznaczenia terenów wyznaczonych w projekcie planu mieszczą się w profilach funkcjonalnych stref obejmujących te tereny, a ustalone dla nich maksymalna nadziemna intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekraczają wartości granicznych określonych dla tych stref; dla terenów położonych w granicach więcej niż jednej strefy przyjęto wartości najbardziej rygorystyczne. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 2KDD ustalono na podstawie art. 20 ust. 4 pkt 2 ustawy. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego gminy Swarzędz.

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność 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.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odniesiono się poniżej do zakładanego wpływu ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy: przewiduje się, że ustalenia projektu planu nie wpłyną negatywnie na finanse publiczne, w tym na finanse gminy. Podstawę oceny stanowi prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, sporządzona w toku prac planistycznych. Projekt planu utrzymuje dotychczasowy sposób użytkowania przeważającej części obszaru i nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę poza terenem gazownictwa 1IG. Przewiduje się, że ustalenia projektu planu nie wpłyną negatywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Załącznik nr 4 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.