

## UZASADNIENIE

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie”.

1. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 56 ha, w skład którego wchodzi teren ograniczony ulicami Łowiecką, Myśliwską i Poznańską w Jasinie.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XV/201/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie”.

3. Dla terenu objętego przystąpieniem obowiązuje Uchwała Nr LII/561/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, w którym przedmiotowy obszar oznaczony jest jako:

- 1R - tereny rolnicze,
- 7P/U - tereny produkcyjne, magazynowo-składowe lub zabudowy usługowej,
- 8P/U - tereny produkcyjne, magazynowo-składowe lub zabudowy usługowej,
- 38KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 1KDGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Ponadto na terenie występuje zasięg archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, zasięg stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) i wysokiego napięcia (110 kV), granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 "Wielkopolska Dolina Kopalna", izofona hałasu drogowego LN = 55 dB wg mapy emisyjnej GDDKiA, izofona hałasu drogowego LDWN = 60 dB wg mapy emisyjnej GDDKiA oraz izofona hałasu drogowego LDWN = 65 dB wg mapy emisyjnej GDDKiA.

4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami:

- R - tereny rolnicze,
- II.56.AG, II.54.AG - tereny aktywizacji gospodarczej,
- KL - istniejące drogi lokalne,
- KDG - istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego,
- KD - tereny obiektów związanych z komunikacją.

5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Zgodnie z ustaleniami Studium w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji, pod warunkiem ich wzajemnej nie kolizyjności. Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze Studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, a przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione aktualnymi potrzebami. Biorąc pod uwagę powyższe zapisy uznać należy za zgodne ze Studium przeznaczenie terenu rolniczego (R) jako tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (2P/U). Ponadto zmiana ta została podyktowana wnioskiem właścicieli nieruchomości.

6. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

- ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 05 grudnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 31 grudnia 2019 r.

- ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu ... o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od ... do ... , dyskusji publicznej w dniu ... i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do ... .

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie wpłynęło 17 pism od instytucji, oraz 11 wniosków od osób prywatnych i prawnych.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

Zapisy planu zabezpieczają możliwość rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało z konieczności zmiany przebiegu projektowanej drogi głównej, zgodnie z opracowaniami technicznymi.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami

przystawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Łowieckiej i Myśliwskiej w Jasinie”.

13. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.