

UZASADNIENIE

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,8 ha, w skład którego wchodzi działki zlokalizowane we wsi Łowęcin, przy ulicy Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej. Teren opracowania jest częściowo zabudowany. Po północnej stronie ulicy Sarbinowskiej zlokalizowany jest zakład produkcyjny oraz budynek mieszkalny. W rejonie ulicy Sarbinowskiej, Jesiennej i Wiatracznej teren jest częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi, natomiast w rejonie ulic Łowieckiej dominuje zabudowa związana z gospodarką rolną, uzupełniona zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony wschodniej teren opracowania stanowią tereny rolnicze.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca. 1 160 ha.). Na podstawie § 1 ust. 3 ww. uchwały wydzielono fragment, dla którego sporządzony jest niniejszy plan, określony jako „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część A.
3. 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., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), analizowany obszar przeznaczony został pod funkcję zabudowy mieszkaniowej (M), mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą (M/AG), aktywizacji gospodarczej (AG) oraz tereny rolnicze (R), ponadto na terenie znajduje się zabytkowy cmentarz (ZC).
4. W studium wyznaczono teren ZC, zabytkowego cmentarza, zlokalizowany na terenie dawnego, nieczynnego obecnie cmentarza ewangelickiego. W miejscowym planie, w związku z brakiem zasadności realizacji w tej lokalizacji czynnego cmentarza, teren ten został przeznaczony pod teren zieleni urządzonej i oznaczony symbolem ZP. W celu ochrony obszaru po dawnym cmentarzu zastosowano w planie, w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem, odpowiednie zapisy.
5. Ustalone w planie przeznaczenie działki nr ewid. 110 w Łowęcinie jako tereny zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji lub usług oświaty (US/Uo), pomimo wskazanego na rysunku Studium przeznaczenia jako tereny rolnicze (R), wpisuje się w treści zawarte na stronie 6 Studium Tom II Kierunki, w których przeczytać możemy, że „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.”
6. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązanie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
7. Dla części terenu objętego przystąpieniem Rada Miejska w Swarzędzu w dniu 19.10.2005 r. Uchwałą Nr XLVII/355/2005 zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy techniczno - produkcyjnej z usługami, przy ul. Sarbinowskiej w Łowęcinie, gm. Swarzędz.
8. Do planu zostały sporządzone:
 - Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część A,
 - Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część A.
9. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

zrealizowano wymogi wynikające z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

- a) w dniu 28.10.2010 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu - obszar opracowania obejmował cały teren wskazany w Uchwale o przystąpieniu, teren większy niż projekt mpzp „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowężynie” - część A;
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 27 listopada 2014 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 4 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. dyskusji publicznej w dniu 17 grudnia 2014 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 14 stycznia 2015 r. - obszar opracowania obejmował większy teren niż projekt mpzp „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowężynie” - część A,
 - c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 27 sierpnia 2015 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 3 września 2015 r. do 25 września 2015 r. dyskusji publicznej w dniu 10 września 2015 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 9 października 2015 r. - obszar opracowania obejmował większy teren niż projekt mpzp „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowężynie” - część A,
 - d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 10 marca 2016 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 17 marca 2016 r. do 7 kwietnia 2016 r. dyskusji publicznej w dniu 30 marca 2016 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 21 kwietnia 2016 r. - obszar opracowania obejmował większy teren niż projekt mpzp „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowężynie” - część A,
 - e) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 1 grudnia 2016 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 9 grudnia 2016 r. do 10 stycznia 2017 r. dyskusji publicznej w dniu 30 marca 2016 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 24 stycznia 2017 r. - obszar opracowania obejmował większy teren niż projekt mpzp „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowężynie” - część A,
 - f) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 10.03.2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 17.03.2022 r. do 15.04.2022 r. dyskusji publicznej w dniu 28.03.2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 29.04.2022 r.
11. Burmistrz, dnia 14.10.2010 r. oraz 26.01.2011 r., zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Ponadto zgodnie z art. 53 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, dnia 15.10.2010 r., Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

12. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w planie ochronę zabytków archeologicznych występujących w granicach planu określonych poprzez wyznaczone archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej oraz terenu po zabytkowym cmentarzu.

Zapisy planu zabezpieczają możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. Zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany przez gestorów sieci.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
13. 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 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).
14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część A. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
15. *Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*
16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinie” - część A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, a także usług sportu i rekreacji lub usług oświaty, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
17. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.