

UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha, który w stanowi tereny zagospodarowanie zabudową mieszkaniową oraz usługową. Zwarta zabudowa zlokalizowana jest w otoczeniu pl. Niezłomnych. Od strony ul. Piaski po południowej stronie zabudowa jest mniej zwarta. Na terenie planu znajdują się ośrodki handlu, usług czy kultury. Tworzy to wszystko razem zabudowę kształtującą formy krajobrazu miejskiego, czyli budynki o skoncentrowanych mieszanych funkcjach administracyjno-usługowo-mieszkalnych, tworzące pierzeje uliczne ściany placów, zespoły usługowe obsługujące mieszkańców i osoby przybywające, oraz towarzyszące budynkom place czy skwery i elementy infrastruktury technicznej, o znacznym stopniu intensywności zabudowy. Zatem teren objęty planem stanowi zabudowę śródmiejską, ponieważ znajduje się wśród obiektów stanowiących zgrupowanie intensywnej zabudowy zlokalizowanej w kwartale zabudowy pierzejowej i posiada funkcję przestrzeni publicznej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LX/634/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice”.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r., analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: II.15.M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zapisy Studium dla terenu oznaczonego jak II.15.M/U wskazują jako dominującą zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz usługi w jej uzupełnieniu. Tereny te wg Studium powinny się charakteryzować dużym przemieszczeniem funkcji. Preferowane jest lokalizowanie usług oświaty, kultury a także handlowych czy publicznych. Studium określa również na terenie II.15.M/U punkt centrotwórczy. Dodatkowo teren planu znajduje się w granicy strefy ochrony konserwatorskiej historycznego założenia urbanistycznego miasta Swarzędza.
4. Z uwagi na zwartą zabudowę, która jest zlokalizowana tuż przy granicy z terenami drogowymi, linie zabudowy zostały wyznaczone po granicy istniejących budynków. Odsunięcie linii zabudowy i przecięcie nimi istniejącej zabudowy spowodowałoby w przyszłości spore problemy z remontem czy przebudową tych budynków, niektóre z nich stanowią również zabytki. W tym momencie całość tworzy spójną całość jako zabudowa pierzejowa, charakterystyczna dla obszaru śródmiejskiego.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - Prognoza oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu na środowisko,
 - Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu 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.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 24.11.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 30.12.2022 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie, terminie dyskusji publicznej w dniu oraz możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia
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 uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice”, w ustawowym terminie wpłynęło 17 pism od instytucji oraz 1 wniosek od osób prywatnych. Postulaty te zostały częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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. zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy nakazów zachowania linii zabudowy oraz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, co zapewnia realizację m.in. wymagań ochrony środowiska.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A z 24.11.1992 r., ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu 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. 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.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się dla obszaru objętego planem obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, 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 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 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 „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu.

13. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.