

UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego w Swarzędzu**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 18 ha, który w stanowi tereny zagospodarowanie zabudową mieszkaniowo-usługową oraz również w niewielkim zakresie produkcyjną. Usługi zlokalizowane są głównie przy ul. Cieszkowskiego. Droga Powiatowa jako jedna z głównych ulic miasta Swarzędza stała się idealnym miejscem do lokalizacji takich usług jak stacja paliw, hotele czy ośrodki medyczne. Zabudowa wzdłuż ul. Słowackiego na charakter mieszany mieszkalno-usługowy. Usługi w tym obszarze są nieuciążliwe, często są to małe działalności realizowane w budynkach gospodarczych. Przy ul. Cybińskiej natomiast znajdują się zakłady produkcyjne, zlokalizowane pomiędzy zabudową mieszkaniową. Nowa zabudowa powstaje na wydanych decyzjach o warunkach zabudowy. Z uwagi na zróżnicowane zagospodarowanie podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, aby uporządkować powstającą na tym terenie nową zabudowę. Obszar planu w niewielkim zakresie znajduje się również w strefie 150 m od cmentarza. Uchwalenie przedmiotowego planu ma również na celu zachowanie przepisów odrębnych.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XLIV/486/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego w Swarzędzu.
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 terenach oznaczonych symbolami: II.19M/U oraz II.20M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zapisy Studium dla terenu oznaczonego jak II.19.M/U wskazują jako dominującą zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz usługi w jej uzupełnieniu. Tereny te wg Studium powinny się charakteryzować dużym przemieszaniem funkcji. Preferowane jest lokalizowanie usług oświaty, kultury a także handlowych czy publicznych. Dopuszcza się również wyznaczenie terenów usługowych, ale bez zabudowy wielorodzinnej. Natomiast dla terenu II.20.M/U wskazuje się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinna jako funkcję podstawową z usługami w uzupełnieniu.
4. Przedstawione w planie miejscowym poszczególne zagospodarowania terenów są w większości uporządkowaniem już istniejącej zabudowy, przede wszystkim wskazane tereny P/U. Są to istniejące zakłady produkcyjne. Ich lokalizacja wraz z wskazanym zagospodarowaniem wokół pozwoli na ich istnienie, aczkolwiek bez możliwości realizacji nowych zakładów na innych terenach. Również zabudowa usługowa zlokalizowana wzdłuż ul. Cieszkowskiego, która powstała na wydanych decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy, została w planie wskazana jako tereny czysto usługowe. Taką możliwość daje zapis rozdziału 2 (kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy) tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz - "Na całym obszarze studium zachowuje się istniejącą działalność produkcyjną i usługową. Ponadto dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę na terenie działek bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą działalnością."
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), 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 w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego w Swarzędzu na środowisko,
 - Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego w Swarzędzu.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego 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 10.03.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 01.04.2022 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego w Swarzędzu, w ustawowym terminie wpłynęło 14 pism od instytucji oraz 2 wnioski 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 zapisów się nie ustala. 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, w tym zakazu zabudowy plan ustala nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej od cmentarza (150 m) zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego 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 w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego 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 w rejonie ulic Cybińskiej i A. Cieszkowskiego 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.