

UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,78 ha, który w stanowi tereny zagospodarowanie zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w niewielkim stopniu zabudową usługową. Teren planu od strony północnej ograniczony jest drogą krajową nr 92 (ul. Poznańska), od zachodu ulicą Dworcową, od południa ulicą Kościuszki, natomiast od wschodu ulicą Kórnicką. Pozostałe ulice objęte planem to Marcinkowskiego oraz Dąbrowskiego. Od ulicy Dworcowej zlokalizowana jest zabudowa wysoka, stanowiąca usługi. Natomiast pozostałe tereny objęte planem to głównie niewysoka zabudowa mieszkaniowa. W północno-zachodniej części planu znajduje się park – zamknięty cmentarz ewangelicki. Teren planu posiada mocno zróżnicowane ukształtowanie terenu. Park jest położony wyżej niż pozostałe tereny, a ulica Marcinkowskiego w stronę drogi krajowej mocno opada w dół. Przez obszar planu przebiega pozostałość po urządzeniu melioracji wodnej, który w tym momencie nie spełnia już swojej funkcji. Teren ten jest włączony w ogrody domowe i pozostaje w rękach prywatnych.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LX/633/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego 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 terenie oznaczonym symbolem: III.7.M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na którym zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz. Zapisy Studium dla przedmiotowego terenu ustalają, że zabudowę mieszkaniowo-usługową stanowią tereny, na których obie funkcje występują równolegle. Wzajemne proporcje obu funkcji, na tych terenach, mogą znacznie się różnić, nie jest wykluczone wystąpienie wyłącznie jednej z nich. Warunkiem, który należy brać pod uwagę jest użyteczność funkcji, wynikająca z potrzeb społeczności lub potrzeb właścicieli.
4. Projekt planu ma na celu usankcjonowanie już istniejącej na tym terenie zabudowy. Jest to głównie niska zabudowa mieszkaniowa. Nieruchomości niezabudowanych na tym terenie jest niewiele i stanowią one ogrody przydomowe. Powierzchnie działek są zróżnicowane od 300 m² do 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej oraz prawie 5000 m² przy zabudowie usługowej. Wskazane w projekcie planu powierzchnie nowo wydzielanych działek raczej nie dopuszczają do możliwości wtórnych podziałów. Zabudowa na tym terenie jest dość gęsta i niektórych momentach dość zwarta. Nowa zabudowa jeżeli powstanie będzie uzupełnieniem już istniejącej tkanki. Ponadto przedłużona została ulica Dąbrowskiego do terenu 1U, aby umożliwić jego obsługę komunikacyjną. W tym momencie wjazd do przedmiotowej posesji znajduje się od ulicy Dworcowej tuż przy przejściu dla pieszych co stanowi zagrożenie. Pozostała sieć dróg pozostaje bez zmian, jest ona wystarczająca dla omawianego terenu i stanowi doskonały dojazd do pozostałej części miasta czy to ulicą Dworcową czy Kościuszką. Nie przewidziano w planie również poszerzeń istniejących dróg. Takie ulice jak Marcinkowskiego, Dąbrowskiego czy Kórnicka obsługują głównie mieszkańców tego obszaru, gdyż nie są to ulice przelotowe połączone z drogą krajową.
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 „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu” na środowisko,
 - Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego 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 „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego 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 02.02.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 24.02.2023 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 „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”, w ustawowym terminie wpłynęło 21 pism od instytucji oraz 1 wniosek od osoby prywatnej. 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 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wprowadza zapisy dla budynków nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ale posiadające szczególne walory wizualne wymagające dodatkowej ochrony. 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.
11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego 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 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 ulicy Karola Marcinkowskiego 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 „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego 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.