

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2025
RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ
z dnia 2025 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon łąki przy ul. Strzeleckiej oraz terenów sportowych przy ul. Kosynierów w Swarzędzu”**

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Swarzędz, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 14,85 ha. Granice obszaru opracowania przebiegają w rejonie ulicy Kosynierów i Strzeleckiej. Kluczowym elementem lokalizacyjnym jest bezpośrednie sąsiedztwo Jeziora Swarzędzkiego – tereny objęte planem przylegają bezpośrednio do linii brzegowej, a ich funkcja jest z jeziorem ściśle powiązana. Obecnie obszar ten stanowi miejskie centrum rekreacji i sportu. Dominują tu istniejące obiekty sportowe, w tym stadion, boiska oraz związane z nimi budynki usługowe, a także tereny zieleni nieurządzonej (łąki), które tworzą naturalny bufor ekologiczny w otoczeniu jeziora. Wschodnia część terenu charakteryzuje się bardziej otwartym i zielonym charakterem, podczas gdy zachodnia część jest zagospodarowana pod intensywne funkcje sportowe. Zabudowa kubaturowa to głównie budynki związane z obsługą sportu i rekreacji (szatnie, zaplecze socjalne, administracja). Są to obiekty o niskiej do umiarkowanej wysokości, zazwyczaj parterowe lub dwukondygnacyjne. Na podstawie obserwacji, istniejące wysokości tych budynków i budowli są szacowane na poziomie maksymalnie 8–10 m, z wyjątkiem ewentualnych masztów oświetleniowych. Obszar ten charakteryzuje się już znacznym udziałem powierzchni utwardzonych (nawierzchnie boisk, parkingi, drogi dojazdowe). Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem oparty jest głównie o ulice Strzelecką i Kosynierów. Na południe od terenu opracowania w odległości ok. 300,0m, swój przebieg ma droga krajowa nr 92, a dalej linia kolejowa nr 3.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr VIII/96/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 października 2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon łąki przy ul. Strzeleckiej oraz terenów sportowych przy ul. Kosynierów w Swarzędzu",
3. W granicach opracowania obowiązują:
 - zatwierdzona Uchwałą Nr LXIII/571/2014 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 maja 2014 r. zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli : Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łączna pow. zmiany ca. 10,84 ha) - część II (pow. ca. zm. 10,27 ha)
 - zatwierdzony Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 sierpnia 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny rekreacyjne – plaża miejsca i okolice ulicy Kosynierów w Swarzędzu”,
 - zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/308/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 sierpnia 2020 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic. Św Marcina i Strzeleckiej w Swarzędzu,
 - zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/326/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 września 2020 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Jeziora Swarzędzkiego oraz ulic: Strzeleckiej i Działkowej w Swarzędzu”.Obowiązujące plany, przeznacza powyższe tereny przede wszystkim pod tereny zabudowy usługowej (sportu i rekreacji) i tereny zielone.
4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: II.7.U i II.10.U - tereny zabudowy usługowej, ZI-tereny zieleni izolacyjnej.

5. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
6. Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon łąki przy ul. Strzeleckiej oraz terenów sportowych przy ul. Kosynierów w Swarzędzu”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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.
 - a) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dniar.,
 - b) ogłoszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od r. do r., spotkaniu otwartym w dniu i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do r.
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 ... pism od instytucji i ... pisma od osób prywatnych. Postulaty te zostały 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. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, 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 tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych ustalono nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę. 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, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. 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 niepełnosprawnych. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon łąki przy ul. Strzeleckiej oraz terenów sportowych przy ul. Kosynierów w Swarzędzu – jest przede wszystkim aktualizacja zapisów obowiązujących aktów prawa miejscowego. W planach inwestycyjnych gminy jest realizacja nowego boiska piłkarskiego w rejonie ul. Strzeleckiej oraz lokalizacja strzelnicy. Obecne zapisy planów miejscowych nie umożliwiają realizacji tych inwestycji. Opracowanie kompleksowego

miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla tego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających zachować ład przestrzenny. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon łąki przy ul. Strzeleckiej oraz terenów sportowych przy ul. Kosynierów 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 LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może dać korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska wtedy potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
13. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Swarzędzu projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon łąki przy ul. Strzeleckiej oraz terenów sportowych przy ul. Kosynierów w Swarzędzu”, 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 projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.