

## UZASADNIENIE

**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Skwierzyna w rejonie:**

**ul. Poznańskiej i terenów kolejowych – obszar nr I,  
ul. Konopnickiej i ul. Traugutta – obszar nr II,  
ul. Poznańskiej i ul. Nowa Skwierzynka - obszar nr III,  
ul. Roosevelta - obszar nr IV**

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia rozpatrywanej procedury planistycznej stanowią:

- uchwała Nr LII/398/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 czerwca 2022 r. będąca uchwałą bazową, w ramach której wskazano trzy z czterech obszarów objętych planem – obszar I, II i III,
- uchwała Nr LIV/405/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 22 września 2022 r., w ramach której rozszerzono obszar objęty planem o obszar IV położony w rejonie ul. Roosevelta,
- uchwała Nr LVI/422/2022 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 listopada 2022 r., poprzez którą rozszerzono pierwotny zasięg obszaru III w rejonie ul. Poznańskiej i ul. Nowa Skwierzynka.

Obszar objęty przedmiotowym opracowaniem posiada pełne pokrycie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna.

Zgodnie ze wskazaniem ww. aktu planistycznego, dominującym zagospodarowaniem obszarów opracowania były tereny niezabudowane – rolnicze. Dla części obszarów przewidywano zagospodarowanie usługowe i produkcyjne wraz z obsługą komunikacyjną.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta ustaleń planistycznych określonych w ramach obowiązujących regulacji mająca na celu uatrakcyjnienia oferty inwestycyjnej postanowiono dokonać korekty obowiązujących regulacji, zgodnie z ustaleniami lokalnej polityki przestrzennej wyrażonej w aktualnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie ustaleń planu do aktualnego zagospodarowania oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych oraz zasad ich ochrony i przekształceń;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 7) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;
- 9) potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zawarte w obwieszczeniach i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.
2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Burmistrz Skwierzyny zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.
3. Umożliwiający sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi ujednoczoną formę dotychczasowych przesądzeń planistycznych, których odzwierciedlenie stanowi istniejące zagospodarowanie obszaru.

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Skwierzyna obejmującą ocenę aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętą uchwałą Nr XXIX/211/16 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 listopada 2016 r.:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna wymaga kompleksowej aktualizacji;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Skwierzyna wymagają częściowej aktualizacji.

Odnosząc się do powyższych wskazań należy zaznaczyć, iż w chwili obecnej Gmina Skwierzyna dysponuje nową edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętą (uchwała Nr II/12/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 listopada 2018 r. zmieniona uchwałą Nr XXX/235/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 lutego 2021 r. oraz uchwałą Nr LII/397/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 czerwca 2022 r.)

Przedmiotowe opracowanie spełniając wszelkie wymogi prawne stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami związanymi z procedurą administracyjną nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy. Uwzględniając charakter wprowadzonych zmian obejmujący częściową korektę dotychczasowego przeznaczenia w kierunku budowlanym oraz aktualizację dotychczasowych regulacji mającą na celu uatrakcyjnienie terenu pod względem inwestycyjnym można wręcz założyć wzrost wpływów do budżetu wynikających, w szczególności z podatku od nieruchomości. Mając na uwadze powyższe stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.