

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dobrojewo**

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia rozpatrywanej procedury planistycznej stanowi uchwała Nr LXXI/520/24 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dobrojewo.

Rozpatrywany obszar, o powierzchni około 1,5 ha, nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jego przeważająca formę zagospodarowania stanowią tereny rolnicze.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie nowej rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie ze wskazaniem kierunkowym 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 sąsiednich struktur budowlanych 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 dokonanie oceny i weryfikacji obiektów podlegających ochronie oraz dokonanie uzgodnień w przedmiotowym zakresie,
- 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 publikowanie w ogłoszeniach 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. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania ma na celu:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 3) lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia i rozwoju infrastruktury technicznej adekwatnym dla planowanego przedsięwzięcia.

## **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.**

W ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Skwierzyna przyjętej uchwałą Nr LXIX/500/23 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 listopada 2023 r. wskazano, iż:

- 1) na obszarze gminy Skwierzyna nie obowiązuje plan ogólny;
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna przyjęte uchwałą Nr II/12/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 listopada 2018 r. oraz zmienione uchwałami Nr XXX/235/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Nr LII/397/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 czerwca 2022 r. co do zasady spełnia wymogi, które obowiązywały do dnia 24 września 2023 r., czyli do wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy;
- 3) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Skwierzyna zachowują swą aktualność, z zastrzeżeniem uwag wskazanych w opracowaniu,
- 4) najważniejszymi działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach będzie:
  - zakończenie prac nad procedowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - objęcie ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów, na których występuje koncentracja postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, w szczególności wsi Murzynowo, Świniary i Trzebiszewo,
  - realizacja planu ogólnego zgodnie z aktualnymi ustaleniami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - realizacja strategii rozwoju, która z punktu widzenia zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uzyskuje niezwykle ważny status w systemie planowania przestrzennego,

- sukcesywna aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowywanie do wymogów ustawy o pizp oraz dalsza realizacja procedur planistycznych zmierzająca do objęcia całego obszaru gminy ustaleniami planu miejscowego.

Uwzględniając powyższe wskazuje się, iż realizacja przedmiotowej procedury planistycznej jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stanowi bezpośrednią realizację założeń Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określonego w ramach przedmiotowego opracowania.

### **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 administracyjnymi związanymi z przeprowadzeniem procedury planistycznej, wywołuje również obciążenia finansowe dla budżetu gminy związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej – należy jednocześnie zaznaczyć, iż ich realizacja może podlegać etapowaniu odpowiadającemu stopniowi urbanizacji obszaru jednocześnie nie stanowiąc znaczącego obciążenia dla budżetu.

Po stronie zysków wskazano wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, przy czym ich wartość jest zdecydowanie niższa i rozłożona w dłuższej perspektywie czasowej.

Rozbieżność pomiędzy wskazanymi kosztami a zyskami sukcesywnie pokrywać będą wpływy z tytułu sprzedaży przedmiotowych nieruchomości.

Uwzględniając powyższe oraz cel przedmiotowej procedury planistycznej stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach projektu planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.