

UZASADNIENIE

**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w miejscowości Murzynowo w rejonie:**

**ul. Przedszkolnej – obszar I,
ul. Polnej i ul. Nowej – obszar II,
Os. Ceramików – obszar III**

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/521/24 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Murzynowo w rejonie: ul. Przedszkolnej – obszar I, ul. Polnej i ul. Nowej – obszar II, Os. Ceramików – obszar III.

Rozpatrywany obszar, który składa się z trzech części o powierzchni:

- ok. 0,5 ha, w przypadku obszaru I - ul. Przedszkolnej,
- ok. 3,8 ha, w przypadku obszaru II - ul. Polnej i ul. Nowej,
- ok. 2,8 ha, w przypadku obszaru III - Os. Ceramików,

nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jego główną formę zagospodarowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie nowej rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz uporządkowanie istniejącej struktury budowlanej 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 publikowane 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 gospodarowanie 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 z 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.