

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie kompleksów wojskowych

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie kompleksów wojskowych stanowi uchwała Nr LVI/401/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 13 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie kompleksu wojskowego K-4643 Skwierzyna oraz w rejonie kompleksu wojskowego K-8641 Skwierzyna.

Uwzględniając zmiany w zakresie nazewnictwa terenów podlegających resortowi obrony narodowej, na wniosek organów wojskowych, uchwałą Nr XXIX/229/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 21 stycznia 2021 r. dokonano korekty tytułu uchwał intencyjnej.

Zasięg ustaleń planu dotyczy dwóch obszarów, zlokalizowanych:

- w południowej części miasta Skwierzyna, o powierzchni około 638 ha,
- w północnej części miasta Skwierzyna oraz częściowo w obrębie ewidencyjnym Murzynowo, o powierzchni około 165 ha.

Na zagospodarowanie obszaru opracowania składają się w głównej mierze tereny kompleksów wojskowych, będących terenami zamkniętymi. Znacząca część obszarów obejmują tereny niezurbanizowane – leśne oraz rolne, które miejscowo uzupełniają enklawy zieleni wysokiej (zadrzewienia). Poza wskazaną wyżej strukturą środowiskową na rozpatrywanym terenie występuje również zagospodarowanie właściwe dla tkanki mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz produkcyjno-usługowej.

W granicach analizowanych obszarów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte:

- uchwałą Nr XXXII/254/09 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 10 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna,
- uchwałą Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna.

Wyłącznie fragment północnego obszaru zlokalizowany w granicach obrębu Murzynowo nie posiada pokrycia ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Celem niniejszej procedury planistycznej jest korekta ustaleń planistycznych określonych w obowiązujących opracowaniach zgodnie z aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uwzględnienie aktualnych granic terenów zamkniętych i przynależnych im stref ochronnych.

#### **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;
- 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, ograniczenie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz uwzględnienie stref ochronnych właściwych dla terenów zamkniętych;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie występujących w granicach opracowania zabytków archeologicznych zabytków oraz określenie zasad ich ochrony;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz określenie zasad ochrony środowiska i uwzględnienie stref ochronnych właściwych dla terenów zamkniętych;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
  - 7) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz wniosków stanowiących podstawę realizacji planu;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa wskazując granice terenów zamkniętych, uwzględniając strefy ochronne terenów podlegających resortowi obrony narodowej, 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. 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 koncentrację, intensyfikację i uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie istniejącej tkanki budowlanej z uwzględnieniem wysokiego stopnia terenów zielonych.

## **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.).

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 nie powoduje znaczących obciążeń finansowych dla budżetu gminy natomiast z uwagi na uwzględnienie terenów związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej i prowadzeniem działalności gospodarczej może wywoływać znaczący wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe oraz cel opracowania stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.