

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Działkowców i ul. Poznańskiej

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Działkowców i ul. Poznańskiej stanowi uchwała Nr LVI/400/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 13 września 2018 r. Obszar objęty planem posiada pełne pokrycie ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- uchwała Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna,
- uchwały Nr XXXIX/278/17 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 5 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Skwierzyna.

Przywołana uchwała intencyjna wskazuje, iż przedmiotem opracowania będzie zmiana (nowelizacja) obowiązującego opracowania, która zgodnie z regulacją określoną w §82 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) powinna obejmować wyłącznie niektóre elementy aktualnych ustaleń. Mając na uwadze, iż rozpatrywane opracowanie uwzględnia pełen zakres ustaleń wynikający z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w trakcie procedury planistycznej zweryfikowano jego tytuł odrzucając wskazanie „zmiana”. Powyższe działanie ma formę porządkową - bez wpływu na przebieg procedury planistycznej oraz pierwotnie określony zasięg ustaleń opracowania.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 83,04 ha oraz jest częściowo zagospodarowany terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej. Znajdują się tu również tereny ogrodów działkowych, wraz z towarzyszącymi ciągami komunikacyjnymi. Znaczna część terenu jest jednak niezabudowana – stanowi tereny rolne nieużytkowane oraz tereny lasu. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych na wskazanym terenie założono rozwój funkcji mieszkaniowej z wysokim udziałem terenów zielonych – lasów, ogrodów działkowych, usług sportu. Pomimo stosunkowo odległej daty wejścia w życie obowiązujących opracowań, istniejące zagospodarowanie obszaru nie odzwierciedla przyjętych rozwiązań zachowując jako dominującą formę użytki rolne.

Celem niniejszej procedury planistycznej jest miejscowa korekta określonego przeznaczenia i układu komunikacyjnego terenów mająca na celu uproszczenie działań inwestycyjnych oraz dostosowanie dokumentu do aktualnych wymogów prawnych.

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 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 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 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 wniosków stanowiących podstawę realizacji planu;
 - 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. 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 nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym (uchwałą 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 obowiązaniem 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 wywołuje obciążenia finansowe dla budżetu gminy związane z realizacją układu drogowego oraz sieci infrastruktury technicznej, przy czym mając na uwadze dotychczasowe ustalenia oraz wymiar kosztów leżących po stronie samorządu aktualna forma ustaleń racjonalizuje wydatki w szczególności z uwagi na ograniczenie długości projektowanych dróg publicznych.

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