

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Sławno, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Łętowo

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Zgodnie z uchwałą Nr LIX/403/2023 Rady Gminy Sławno z dnia 13 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Łętowo przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwałą Nr XIII/83/96 Rady Gminy z dnia 26 marca 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno i wybranych miejscowości Warszkowo, Kwasowo, Pomółowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica.

Celem opracowanego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiany zawarte w planie miejscowym są niewielkie i dotyczą m.in.: zamiany funkcji poszczególnych terenów i modyfikacji zapisów dotyczących kształtowania zabudowy.

Zapisy planu miejscowego ustalają zasady kompozycji przestrzennej na nowych terenach inwestycyjnych oraz zasady kształtowania zabudowy racjonalnie wykorzystujące przestrzeń i wprowadzające ład przestrzenny w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz kulturowymi.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymienia elementy przestrzeni i krajobrazu podlegające ochronie. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zostały również określone poprzez zasady ustalone dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 – tj. przepisach szczegółowych. Przepisy te określają m.in.: linie rozgraniczające, linie zabudowy, przeznaczenie terenu, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy oraz ograniczenia w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe chronione są głównie poprzez zapisy §6 i §8 planu miejscowego oraz przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych. Walory te są chronione m.in. poprzez zapisy dotyczące wskaźników powierzchni zagospodarowania, gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Tereny 1 MNW oraz 3 KR znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK) „Jezioro Łętowskie oraz okolice Kępic”, pozostałe tereny nie są objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W granicach OChK obowiązują zakazy i dopuszczenia określone w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r. poz. 2091).

Walory środowiskowe chronione są na podstawie ustaleń zawartych w §8 planu miejscowego.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy w §9 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na obszarze objętym sporządzeniem planu znajduje się jedno stanowisko archeologiczne objęte strefą „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z §15 planu miejscowego tereny 1 US, 1 US-UK oraz 1 UK stanowią przestrzeń publiczną. W granicach tych terenów nakazano dostosowanie terenu i projektowanej zabudowy do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W granicach obszaru opracowania planu miejscowego nie występują:

- strefy ochronne ujęć wód podziemnych;
- tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

Przez obszar objęty planem miejscowym przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne oraz linie kablowe SN i nN, w związku z czym w §16 ustalono m.in. pasy techniczne wolne od zabudowy przebiegającą wzdłuż tych linii.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Działki objęte planem miejscowym należą w większości do osób fizycznych. Projektowane funkcje terenu w większości są zbieżne z zagospodarowaniem projektowanym w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej i walorów ekonomicznych obszaru.

7. Prawo własności

Prawo własności uwzględniono m.in. poprzez zaadaptowanie przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym, w tym terenów dróg.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie narusza potrzeb obronności Państwa, nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne. W procesie opiniowania i uzgadniania plan został przesłany do instytucji odpowiedzialnych za obronność i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły projekt planu miejscowego, jednocześnie wnioskując o umieszczenie zapisu dotyczącego maksymalnego pola elektromagnetycznego generowanego przez nadajniki elektromagnetyczne.

9. Potrzeby interesu publicznego

Jedną z głównych przyczyn rozpoczęcia prac nad planem miejscowych była chęć zmiany przeznaczenia terenu opracowania, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Określono w nim możliwość wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, występują etapy związane z udziałem społeczeństwa. W szczególności dotyczy to możliwości składania wniosków i uwag do planu oraz możliwości uczestniczenia w dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu do wglądu. W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach, złożono/nie złożono uwag.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego zastosowano się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 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.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemu zaopatrzenia w wodę. Ustalenia planu miejscowego przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia terenu opracowania.

14. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) władze gminy ważą interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania

Ustalenia zawarte w planie miejscowym dążą do zrównoważenia interesu publicznego z interesem właścicieli prywatnych.

2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Plan miejscowy uwzględnia informacje i wnioski płynące z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza materiałów wejściowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz opracowanie ekofizjograficzne. W trakcie prac nad planem miejscowym sporządzono prognozę skutków finansowych, z której wynika, że do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody m.in. z tzw. „renty planistycznej”, podatku od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych.

15. Dopuszczając lokalizację nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych;

2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktury osadniczej miejscowości;

- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno

Gmina Sławno sporządziła kompleksową analizę i ocenę zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podjęta została również uchwała w tej sprawie (uchwała nr XXX/233/2016 Rady Gminy Sławno z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujący plan miejscowy ze względu na datę sporządzenia (obowiązuje od 1996 r.) w bardzo wielu aspektach jest planem nieaktualnym, niespełniającym części obowiązujących obecnie uwarunkowań i zasad sporządzania tego typu dokumentu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą zaleca się sporządzenie planu w miejsce planu z 1996 r.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne koszty i dochody z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza wykazała, iż:

- realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę terenów komunikacyjnych infrastruktury technicznej;
- uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilno-prawnych;
- uchwalenie planu umożliwi sprzedaż terenów projektowanych pod zabudowę mieszkaniową.

Dla części terenów ustalono stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% ze względu na przeznaczenie terenów tożsame z przeznaczeniem istniejącym na danym terenie i związany z tym brak wzrostu wartości terenu.