

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek 204, 207/1 oraz części działki nr 242 w obrębie ewidencyjnym Sławsko

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dróg wewnętrznych.

Podstawą do rozpoczęcia prac nad niniejszym planem miejscowym stanowi uchwała Nr XIV/90/2025 Rady Gminy Sławno z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek 204, 207/1 oraz części działki nr 242 w obrębie ewidencyjnym Sławsko.

Celem opracowanego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W planie zawarto ustalenia m.in.: dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewniające rozwój zabudowy oraz skutecznie chroniące walory kulturowe i przyrodnicze terenów opracowania planu miejscowego.

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 dotyczących poszczególnych jednostek przestrzennych. 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. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu obejmuje działkę przeznaczoną do zabudowy na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Sławsko” w gminie Sławno – uchwała nr XXVII/203/2016 Rady Gminy Sławno z dnia 7 września 2016 r. i jest częściowo zabudowany. W związku z powyższym przyjęcie planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy na tereny otwarte, pełniące w chwili obecnej funkcje przyrodnicze. Dodatkowo wprowadzone w tekście

planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Chronione są głównie poprzez zapisy §8 uchwały oraz przepisy szczegółowe dotyczące każdego z terenów. Walory te są chronione m.in. poprzez zapisy dotyczące wskaźników powierzchni zagospodarowania, gabarytów oraz intensywności zabudowy.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody wymagające uzgodnienia z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Wśród zapisów planu miejscowego określono w szczególności: minimalną powierzchnię biologicznie czynną, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz sposób zaopatrzenia w wodę. W granicach planu nie występują grunty leśne, dla których określono przeznaczenie nieleśne. Natomiast dla gruntów rolnych klasy III w toku prac nad planem z 1995 r. wydana została decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - pismo nr GZI.tr.0602/Z-77637/95 z dnia 23 marca 1995 r.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym brak jest obiektów oraz obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obszar objęty planem miejscowym sąsiaduje z obszarem i zabudową wpisanymi do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego - Kościołem parafialnym p.w. Św. Piotra i Pawła wraz z obszarem cmentarza przykościelnego - wpisanymi do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków decyzją z dnia 25 kwietnia 1964 r., nr rejestru A-715 (396).

W granicach fragmentu planu miejscowego ustalono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, której zasięg został oznaczony na rysunku planu miejscowego.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W obrębie ustalonych na rysunku planu strefy ochronne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. W strefach tych obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę zadań określonych jako cel publiczny. Możliwe do realizacji będą natomiast przedsięwzięcia polegające na budowie infrastruktury technicznej w granicach planu. Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

8. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. Plan nie przewiduje konieczności przejęcia gruntów na cele publiczne przez Gminę i inne jednostki realizujące takie cele.

9. 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.

10. Potrzeby interesu publicznego

W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego nie występują tereny i przestrzenie publiczne. W planie miejscowym w §12 i §13 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

11. 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 terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

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

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego zastosowano się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy 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.

14. Potrzebę 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.

15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W związku z projektowaną funkcją – zabudową jednorodziną nie ma możliwości występowania poważnych awarii.

16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan miejscowy w większości obejmuje grunty rolne, które jednak już od 1995 r. mogą być potencjalnie zabudowane zabudową jednorodziną. Dla gruntów klasy III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - pismo nr GZL.tr.0602/Z-77637/95 z dnia 23 marca 1995 r.

17. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: przyrodniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy.

18. Zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Planowane funkcje nie tworzą nowych struktur przestrzennych – zostały one ukształtowane już w 1995 r. Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest niewielka korekta układu komunikacyjnego na terenie opracowywanego planu miejscowego.

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. Analiza ta, ze względu na okres, w którym została sporządzona nie odnosi się do potrzeby zmian planu miejscowego z 2025 r.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń.

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

- realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
- uchwalenie zmiany planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu: opłat adiacenckich, podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej.