

Uchwała Nr/2020
Rady Gminy Sławno z dnia 2020 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Sławno dla działki nr 301 w obrębie ewidencyjnym Boleszewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/94/2019 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działki nr 301 w obrębie ewidencyjnym Boleszewo i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno uchwalonego uchwałą Nr VII/58/1995 Rady Gminy Sławno z dnia 29 czerwca 1995 r., ze zmianami wg. uchwały Nr XVI/76/2008 z dnia 26 września 2008 r., uchwały Nr XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r. oraz uchwały Nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.
2. Ustalenia planu obejmują obszar o powierzchni ok. 0,9952 ha.
 3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:500 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar, oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie terenu;
3. przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu, określoną symbolem;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków na działkach; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, niż 0,8 m przed linię zabudowy, natomiast zadaszenie nad wejściem do budynku, balkony, tarasy i schody wejściowe do budynku nie więcej niż 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które można lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzutu pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej) na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
6. siding - należy przez to rozumieć metodę wykończania elewacji budynku, gdzie zewnętrzną, widoczną warstwę stanowią panele z tworzyw sztucznych;
7. usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć usługi, powodujące negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane m.in. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania.

ROZDZIAŁ 2 PRZEPISY OGÓLNE

§4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia cyfrowo-literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 6) budynek o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu miejscowego.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się stosowania na ścianach zewnętrznych budynków następujących pokryć: blachy falistej i trapezowej, materiałów wykończeniowych typu „siding”.
3. Zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
4. Dopuszcza się następującą kolorystykę:
 - a) elewacja - kolory ścian budynków w odcieniach pastelowych;
 - b) pokrycie dachu w odcieniach koloru brązowego i antracytowego.
5. Zakazuje się stosowania dla elewacji oraz dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioleto, zieleni i niebieskiego.
6. W przypadku istniejących budynków o parametrach zabudowy innych niż ustalone w przepisach szczegółowych dopuszcza się ich remont, zgodnie ze stanem z dnia wejścia w życie planu miejscowego.

7. Na terenach dopuszczających kilka przeznaczeń terenów, możliwe jest realizowanie na działce budowlanej dopuszczonych przeznaczeń w dowolnych proporcjach, w tym realizacji tylko jednego z nich.

§7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Obszar planu nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
2. Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.
3. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi).
4. Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.
5. Na poszczególnych terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji (dojść, dojazdów, miejsc postojowych, placów).

§9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym sporządzeniem planu miejscowego znajduje się budynek o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu miejscowego – budynek mieszkalny – początek XX w.
2. Dla budynku wymienionego w ust. 1 i oznaczonego na rysunku planu miejscowego ustala się:
 - 1) zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
 - 2) przy remontach - zachować historyczny charakter, formę architektoniczną oraz cechy główne obiektu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) zachować proporcje całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - 4) ustala się ochronę lokalizacji i wielkości otworów okiennych i drzwiowych;
 - 5) zachować lub odtworzyć detale architektoniczne i elewacje;
 - 6) stosować materiały tradycyjne lub współczesne o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
 - 7) zakaz ocieplania budynku od zewnątrz;
 - 8) pokrycie dachowe – dachówka w kształcie rombu, w kolorze brązowym lub antracytowym;
 - 9) nakazuje się odtworzenie pierwotnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 10) w przypadku konieczności rozbiórki ze względów technicznych po uprzednim uzgodnieniu z organem właściwym do spraw ochrony zabytków - wykonać inwentaryzację i przekazać legzemplarz organowi właściwemu do spraw ochrony zabytków.

§10. Ustalenie dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.
2. Dla obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. obowiązuje przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym.
3. Nadajniki elektromagnetyczne położone na zewnątrz granicy obiektu/instalacji, nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonej 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354" oraz 17°06'38,046" w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy w okresie realizacji inwestycji.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

1. Powiązania obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym w oparciu o drogę powiatową na działce nr 290/1 położoną poza obszarem opracowania planu.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - dla usług handlu na każde 50 m² powierzchni sprzedaży minimum 2 miejsca;
 - dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - dla pozostałych usług na każde 100 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce;
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dla usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce.
4. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu.

§13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, budowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenu.
2. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić przewodami o średnicy wynikającej z obliczeń z tym, że średnica minimalna musi wynosić 32 mm, a w przypadku sieci ppoż. min 80 mm;
 - 3) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
 - 4) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ścieki nakazuje się odprowadzić poprzez sieć kanalizacyjną, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 2) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. DN 63 mm i grawitacyjnych o średnicy min. DN 160 mm;
 - 3) w obrębie opracowania nakazuje się zaprojektować rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowych i opadowych.
4. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) odprowadzenie wód – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo w grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do celów gospodarczych;
 - 4) ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekraczać jego chłonności;
 - 5) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 160 mm.
5. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z sieci średniego i niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia.
6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów bytowych, grzewczych lub technologicznych poprzez budowę sieci gazowej;
 - 2) sieci gazowe nakazuje się prowadzić o średnicach wynikających z obliczeń i nie mniejszych niż DN 25 mm;
 - 3) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w gaz;
 - 5) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;
 - 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
7. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
 - 2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza;
 - 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:
- 1) podłączenie do sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej i internetu;
 - 4) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

9. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Sławno;
- 2) w obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

§14. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – MN - 0,1%, MW,U – 0,1%.

§15. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych - w obszarze opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§16. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz umożliwienia właściwej eksploatacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznacza się wzdłuż tras ich przebiegu strefę ochronną wolną od zabudowy.

- 1) strefa ochronna dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 2) oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy;
- 3) dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji lub skablowania linii napowietrznej;
- 4) w strefie ochronnej:
 - a) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów, za wyjątkiem upraw szklarniowych;
 - b) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§17. Dla terenów oznaczonych symbolami „1MN” o powierzchni ok. 0,4342 ha oraz „2MN” o powierzchni ok. 0,1027 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, zieleni urządzonej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna 0,5;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - maksymalnie 10,0 m;
 - pozostała zabudowa - maksymalnie 7,0 m;

- b) geometria dachów – dachy dwuspadowe i naczółkowe;
- c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - budynek mieszkalny – 35°-60°;
 - pozostała zabudowa - 35°-45°;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową (dz. nr 290/1) oraz 4,0 m od terenu 1MW,U, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – przez teren 1MN przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna, obowiązują ustalenia zawarte w §16 planu miejscowego.

§18. Dla terenu oznaczonego symbolem „1MW,U” o powierzchni ok. 0,4583 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa usługowa;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w planie miejscowym – nie dotyczy to budynku o którym mowa w §9;
 - 3) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, zieleni urządzonej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna 0,4;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - maksymalnie 10,0 m;
 - pozostała zabudowa - maksymalnie 7,0 m;
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe i naczółkowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - budynek mieszkalny – 35°-60°;
 - pozostała zabudowa - 35°-45°;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – będąca przedłużeniem linii zabudowy na terenie 1MN, na przedłużeniu elewacji budynku gospodarczego oraz elewacji frontowej budynku mieszkalnego - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – budynek oznaczony na rysunku planu chroniony jest ustaleniami planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w §9 planu miejscowego;
6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna, obowiązują ustalenia zawarte w §16 planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 4
PRZEPISY KOŃCOWE

- §19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.
- §20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy w Sławnie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, w wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie nie wniesiono uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy w Sławnie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) – zadania własne gminy.
2. Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja ustalonych w nim zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy – infrastruktura techniczna znajduje się na terenie opracowania planu miejscowego.

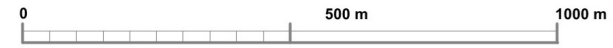
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

Sekcje mapy: 6.221.09.13.2.2; 6.221.09.08.4.4; 6.221.09.14.1.1; 6.221.09.09.3.3

obr. Boleszewo 0003: dz. 301

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SŁAWNO DLA DZIAŁKI NR 301 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM BOLESZEWO

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO SKALA 1:500

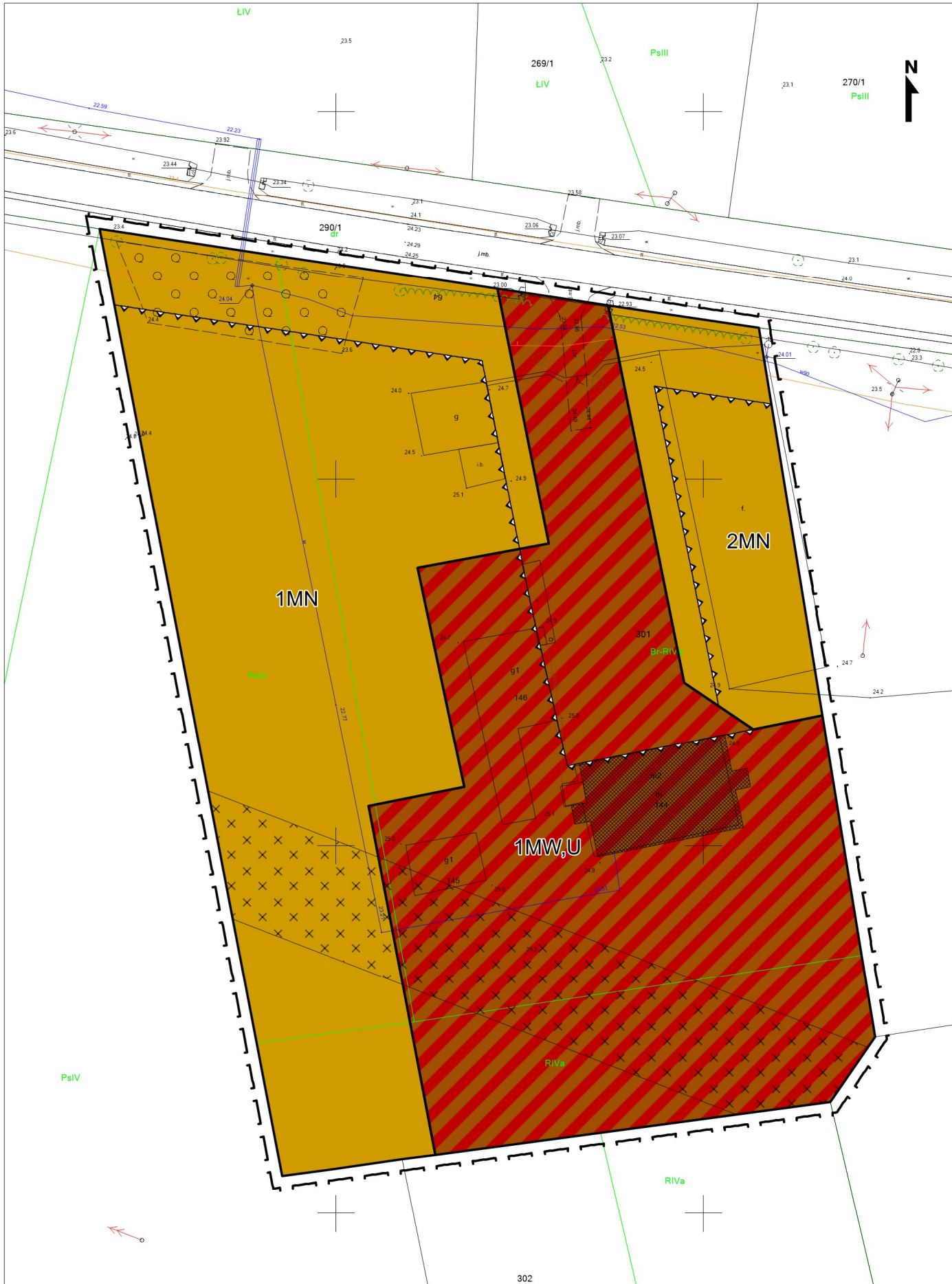


OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO

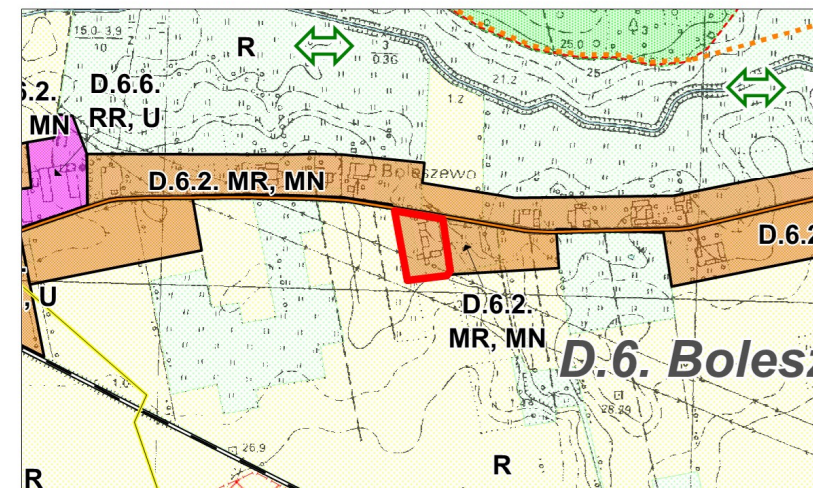
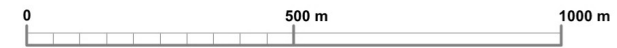
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- BUDYNEK O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁAWNO
UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁAWNO
SKALA 1:10 000



granica obszaru sporządzenia planu miejscowego

DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW I ICH SYMBOLE:

- MR, MN tereny zabudowy zagrodowej (siedlisk rolnych)
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działki nr 301 w obrębie ewidencyjnym Boleszewo

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

Zgodnie z uchwałą Nr XVI/94/2019 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działki nr 301 w obrębie ewidencyjnym Boleszewo przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwałą Nr XIII/83/1996 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 terenu, uszczegółowienia zapisów dotyczących ochrony konserwatorskiej, modyfikacji zapisów dotyczących kształtowania zabudowy i nieprzekraczalnej linii 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

Chronione są głównie poprzez zapisy §8 i §9 oraz przepisy szczegółowe dotyczące terenu elementarnego. 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

Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Walory środowiskowe chronione są na podstawie ustaleń zawartych w §8.

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 miejscowego znajduje się budynek o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu miejscowego – budynek mieszkalny z początku XX w.

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 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, w związku z czym w §10 ustalono m.in. strefę ochronną wolną od zabudowy przebiegającą wzdłuż tej linii.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Działka objęta planem miejscowym należy do Gminy Sławno, zmiana planu miejscowego ma umożliwić jej sprzedaż. Przeznaczenie pod projektowane funkcje zwiększa wartość terenu w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenu jakim była zabudowa zagrodowa.

7. Prawo własności

Teren objęty opracowaniem planu miejscowego należy do gminy Sławno.

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 oraz w dalszej kolejności sprzedaż tego terenu przez Urząd Gminy.

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. Udziału 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, nie złożono wniosków do opracowywanego planu oraz 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. 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. 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 wazą 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. Ustalenia planu przeznaczają teren pod zainwestowanie związane głównie z mieszkalnictwem, ze względu na brak sąsiedztwa jakiegokolwiek zwartej zabudowy oraz częściową realizację zabudowy nie istnieje ryzyko negatywnego oddziaływania na interes właścicieli prywatnych.

- 2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Plan miejscowy wyznacza nowe funkcje (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi). Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych stanowi realizację zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W trakcie prac nad planem miejscowym sporządzono prognozę skutków finansowych, z której wynika, że do budżetu Gminy mogą wpłynąć dochody związane z ewentualnej sprzedaży terenu. Zostały również przeprowadzone analizy środowiskowe w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko oraz przeanalizowano aspekt społeczny – w przypadku realizacji inwestycji stworzone zostaną nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

15. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni

- 1) Teren objęty planem miejscowym posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej umożliwiającej powiązanie z lokalnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym
- 2) Obszar, dla którego został sporządzony plan położony jest poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, lokalizacja ta została jednak ustalona wcześniej – podczas prac nad sporządzeniem studium, związana jest również z historycznym ukształtowaniem rozproszonej zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi.

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. Zmieniany 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;
- uchwalenie planu umożliwi sprzedaż terenów projektowanych pod zabudowę mieszkaniową;
- uchwalenie planu będzie mogło wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów podziału gruntów.