



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

gminy Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant,
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2023 r. poz. 977. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2023 r. poz. 977. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne
mgr Maja Marynowicz – planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik-Łysiak – prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Wiktoria Rybarczyk – prognoza skutków finansowych

sierpień 2023 r.

Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy Sławno
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LVI/384/2022 Rady Gminy Sławno, z dnia 16 grudnia 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno”, uchwalonego uchwałą nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,84 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczaniu w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 2) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 6.

Obszar objęty planem obejmuje jeden teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tj. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem literowym **RZM**.

§ 7.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem, podlega ochronie akustycznej i zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem,
 - c) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko,
 - b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowany jest zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. budynek inwentarski – Rzyszczewo 14, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku;
- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;
- 5) dopuszczenie adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszczenie rozbiórki zabytku ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 9.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZM** (o powierzchni ok. 0,84ha), ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze,
 - g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - i) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic terenu.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 11.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 10.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 9, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 9.

§ 11.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z publicznej drogi powiatowej nr 3737Z, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia droga, o której mowa w ust.1.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - 2) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
 - 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 4) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych;

- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 14.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Sławno

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../..... Rady Gminy Sławno, z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwanej dalej „upizp”.

Zgodnie z obowiązującym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno*”, uchwalonego uchwałą nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r., obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren zabudowy zagrodowej (siedlisk rolniczych), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren usług.

Obszar objęty projektem planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr L/347/2022 Rady Gminy Sławno z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Rzyszczewo. W wyżej wskazanym obowiązującym planie miejscowym, dla części działki nr 69/3, będącej obszarem opracowania projektu, określono funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu rolniczego. Tereny sąsiadujące z obszarem projektu zostały przeznaczone w obowiązującym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz tereny rolnicze.

Obowiązujący plan miejscowy, w granicach opracowania projektu, ustala ochronę konserwatorską nieistniejącego obecnie budynku – tj. chałupa – Rzyszczewo 14, ujętego wówczas w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami protokołu z oględzin nr ZN.K.5150.2.2023.AN z dnia 05 stycznia 2023 r., wyżej wymieniony budynek został rozebrany w 2020r.

W związku w powyższym, cel sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podyktowany koniecznością ustalenia nowego sposobu zagospodarowania i zabudowy. Zmiana uzasadniona jest aktualizacją planu miejscowego do istniejącego zagospodarowania terenu (zniesienie ochrony na obszarze po rozebranych budynku mieszkalnym i dostosowanie linii zabudowy do obecnego stanu terenu), przy uwzględnieniu wniosku właściciela nieruchomości. Zamierzenia inwestycyjne nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo* jest prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr LVI/384/2022 Rady Gminy Sławno z dnia 16 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla części działki nr 69/3 w obrębie ewidencyjnym Rzyszczewo*.

Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Aktualnie projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.08.2023r. do 30.08.2023 r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna w dniu 29.08.2023 r. Uwagi do projektu można składać do dnia 13.09.2023 r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Wpływ ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia projektu planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w projekcie planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 10 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 10 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego

wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sławno”, o której mowa w art. 32 ust 1 upizp. Analiza ta została przyjęta Uchwałą Nr XXX/233/2016 Rady Gminy Sławno, z dnia 18 listopada 2016r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.