

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWIE
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Radzyń gmina Sława.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXIV/136/16 Rady Miejskiej w Sławie z dnia 28 kwietnia 2016 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Radzyń gmina Sława.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby realizacji niskoemisyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami aktualnie opracowywanej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sława”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz jego otoczenia. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowe jednostki terenowe, przeznaczone pod realizację zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy, dla części terenów ustalono minimalne powierzchnie działek budowlanych.
- 1) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wywożonych do oczyszczalni ścieków, docelowo zaś do systemu kanalizacji sanitarnej, prawo realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych w budynkach stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności lub wykorzystywać alternatywne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz pomp ciepła wymagających odwiertów głębinowych, zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem elementów infrastruktury technicznej.
- 2) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 3) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

- 4) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu charakteryzującego się zwartą zabudową oraz ograniczonego do jednej własności co minimalizuje straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów.
- 5) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 6) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej, jak i przez zabezpieczenie terenów pod lokalizację plaży oraz obiektu usług kultury.
- 7) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 8) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia);
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia);
 - c) zorganizowaniu w dniu 2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 9) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 10) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie terenów enklawy przyleśnej położonych przy istniejącej drodze. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu gminnego projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
- 11) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję projektowanych terenów mieszkalnych i usługowych.
- 12) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów enklawy przyleśnej leżącej przy istniejącej drodze. W związku z wytworzeniem zwartej struktury przestrzennej związanej z planowaną zabudową mieszkaniową oraz dopuszczenie realizacji lokalnych usług na terenie ustalenia planu pozwolą na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoli również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sława, stanowiącej załącznik do uchwały nr Rady Miejskiej Sławy z dnia 2016 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sława oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sława.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga/ wpłynęło ... uwag. Burmistrz Sławy zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Sławie projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.