

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁOPNICE, OPRACOWANEGO NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY GMINY SŁOPNICE NR XXXIX/320/24 Z DNIA 22.03.2024 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁOPNICE

PODSTAWA: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Zmiana miejscowego planu obejmuje tereny położone w Słopnicach Szlacheckich i Słopnicach Królewskich.

Przedmiotowa zmiana planu spełnia wymagania art. 1 ust. 2 ustawy – ponieważ:

- 1) Zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - a) nawiązanie do już zastanego ładu przestrzennego i ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę Słopnice w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słopnice”,
 - b) ustalenie odpowiednich cech, gabarytów i parametrów nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący szarmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz otaczającym krajobrazem.
- 2) Nie narusza (w związku z pkt 1) walorów architektonicznych i krajobrazowych. Dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, kubaturę, całkowitą wysokość budynków oraz intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.
- 3) Spełniając wymagania ochrony środowiska, ustalono warunki ochrony wód, powietrza i gleby oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Określono zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację. Wprowadzono obowiązek ochrony wód, obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do gruntu lub odbiornika.
- 4) Zapewnia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenie obowiązku nawiązania do tradycyjne zabudowy oraz uwzględnienie warunków określonych przez organ ochrony zabytków. Projektowana zmiana nie obejmuje obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską lub uwzględniają wskazania służby ochrony zabytków.
- 5) Uwzględnia wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi mienia, natomiast w odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych – nakazuje zachowanie przepisów odrębnych w projektowaniu budynków.
- 6) Chroni walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - a) nakaz oszczędnego gospodarowania gruntami przeznaczonymi do zainwestowania, w tym przez określenie powierzchni działek budowlanych,
 - b) sporządzenie prognozy skutków finansowych realizacji planu.

- 7) Zabezpiecza ochronę prawa własności przez ustalenie warunków zapobiegających ingerencji w prawo własności i uprawnienia właścicieli (wieczystych użytkowników) gruntów sąsiednich oraz – przez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele wskazane w planie.
- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - właściwe organy nie zgłosiły do projektu planu wniosków.
- 9) Chroni interes publiczny poprzez nieingerowanie i nie stwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny, w tym zabezpiecza możliwość realizacji sieci łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji. Pozostawia bez zmian zasady obsługi w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny.
- 10) Udział społeczeństwa był zapewniony poprzez stosowne (zgodne z przepisami ustawy): komunikaty prasowe, internetowe i obwieszczenia; zapewnienie możliwości zgłaszania wniosków i uwag przed wszczęciem procedury planistycznej i w jej toku z prawem do uzyskania wyjaśnień.
- 11) Poprzez rozpowszechnienie za pomocą prasy, obwieszczeń, środków komunikacji elektronicznej oraz prawo do bezpośrednich kontaktów z właściwymi służbami Urzędu Gminy osób zainteresowanych – zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych.
- 12) W proponowanych rozwiązaniach przestrzennych uwzględniono zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody poprzez docelowe zapewnienie możliwości realizacji systemu wodociągowego lub umożliwienie zaopatrzenia w wodę z ujęcia własnego. W ustaleniach zmiany planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody.

Realizując przepis **art. 15 ust. 3** organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – **wyważył w sposób optymalny** interes publiczny i interesy prywatne. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmian planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmian ograniczony do niewielkich terenów, nie tworzących wspólnego kompleksu, przeznaczonych na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** do **6MN**, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami **1RN** i **2RN** oraz na teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **1ZN**.

Realizując obowiązek wynikający z **art. 15 ust. 4** – odnoszący się do uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – organ sporządzający plan:

- 1) zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniając minimalizowanie indywidualnej transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencję lokalizowania nowej zabudowy w obrębie, lub w pobliżu obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) lokalizował nową zabudowę z zabezpieczeniem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego,

- 3) zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego,
- 4) dążył do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnianie zabudowy istniejącej - nową zabudowę mieszkalną jednorodzinną zaplanowano w terenach charakteryzujących się dobrą dostępnością do dróg, wyposażonych w podstawowe sieci infrastruktury, a w przypadku braku pełnego wyposażenia – umożliwiającymi zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków poprzez rozwiązania indywidualne. Wszystkie nowe tereny budowlane posiadają pełną możliwość zaopatrzenia w wodę, w energię elektryczną i gaz ziemny.

W kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że:

- a) **pkt 2** zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1. Gmina Słopnice wykonała w 2016r. analizy, które zostały zaakceptowane przez Radę Gminy Słopnice. Rada Gminy Słopnice uchwałą Nr XII/78/16 z dnia 12 lutego 2016r. uznała za aktualne zarówno Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy jak również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Słopnice; zmiana planu stanowi poszerzenie terenów budowlanych;
- b) **pkt 3** stanowi o obowiązku określenia wpływu opracowania (lub zmiany) planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy – zmiana planu nie ma wpływu na finanse publiczne.