

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr VI.33.2024
Rady Gminy Słubice
z dnia 30 września 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 333/3 w miejscowości Słubice wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Słubice dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją zabudowy sukcesywnie powstającej w sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem w obszarze chronionego krajobrazu,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi, ekologiczne źródła ciepła. Występujące w obszarze planu grunty RVI, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Intensywność zabudowy i wielkość działek budowlanych określono biorąc pod uwagę standardy określone w Studium i parametry zagospodarowania i zabudowy występujące w sąsiedztwie, określono linie zabudowy od użytków leśnych,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – określono ochronę stanowiska archeologicznego w odniesieniu do przepisów odrębnych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o rozszerzenie zakresu funkcji i możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej na terenach wskazanych w Studium gminy,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie odległości zabudowy od dróg publicznych,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, linie elektroenergetyczne),

11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w postaci wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyżuru projektanta, spotkania otwartego oraz możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – planowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę z istniejącej sieci rozbiorczej, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.


Określając zasady zagospodarowania terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do istniejących i przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej znajdującej się w odległości ok. 0,5km od terenu objętego planem,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- nową zabudowę zlokalizowano jako kontynuację istniejącej struktury jednostki osadniczej – wsi gminnej, z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr LVIII.326.2023 z dnia 30 października 2023r. r. oraz poprzez uchwałę RG Nr XXI.137.2016 z dnia 29.11.2016r. w/s aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie niewielki i rozłożony w czasie, natomiast z tytułu mogącej wystąpić zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 2 do Uchwały

Przewodniczący Rady Gminy


Waldemar Stańczak