

## UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR ...../...../..... /

RADY GMINY MALECHOWO

z dnia.....r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
na działkach nr 284/4, 287 i 347 obręb Niemica, gm. Malechowo**

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr VII/46/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 284/4, 287 i 347 obręb Niemica, gm. Malechowo.
2. Teren objęty uchwałą o łącznej powierzchni 6,4602 ha, stanowi teren funkcjonującej fermy drobiu i położony jest w obrębie Niemica, w pobliżu drogi gminnej relacji Niemica-Bartolino.
3. Teren wskazany w uchwale objęty jest aktualnie obowiązującym planem miejscowym. Część działki nr 347 obręb Niemica objęta jest obowiązującym planem miejscowym, uchwalonym Uchwałą Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30.12.1996r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21.02.1997r. Nr 5, poz. 22), na podstawie którego działka zawiera się w terenie rolnym.  
Pozostałe tereny objęte są ustaleniami obowiązującego planu miejscowego uchwalonego Uchwałą Nr III/35/2010 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach obrębów geodezyjnych Bartolino, Kusice, Niemica gm. Malechowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011r. Nr 8, poz. 114), zmienionego Uchwałą Nr VI/40/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 24 marca 2015r. i stanowią zgodnie z tym planem:
  - pozostały fragment dz. nr 347 obręb Niemica: teren 4KDW- droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna;
  - dz. nr 287 obręb Niemica : teren 10RR- użytki rolne;
  - dz. nr 284/4 obręb Niemica: teren 29R/RU- użytki rolne; obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich; wody powierzchniowe.
4. Teren stanowi grunt rolny, jest zabudowany 6 budynkami gospodarczymi- 1 budynek stanowi zabudowana płyta obornikowa do czasowego magazynowania obornika kurzego, 4 budynki związane są z hodowlą drobiu, 1 budynek stanowi stodołę na słomę. Ponadto teren jest częściowo utwardzony i uzbrojony w infrastrukturę techniczną niezbędną do funkcjonowania przedsiębiorstwa. Poza ogrodzonym terenem zabudowanym znajduje się pole uprawne. Do terenu prowadzonej hodowli prowadzi utwardzona droga dojazdowa łącząca się z drogą gminną- stanowi ona grunt rolny, tak samo jak południowa część działki, również częściowo utwardzona, częściowo porośnięta roślinnością i nie pełniąca funkcji ogólnodostępnej drogi dojazdowej, a jedynie prywatną drogę dojazdową do gruntów rolnych właściciela terenu. Sąsiedztwo terenu opracowania stanowią głównie grunty rolne, na północnym- wschodzie częściowo zadrzewione i zakrzewione. Dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa wsi Niemica.
5. Istniejące budynki zbudowane są głównie na rzucie poziomym w kształcie prostokąta. Przeważa zabudowa z dachami dwuspadowymi.
6. Teren opracowania jako przestrzeń nie przedstawia cennych walorów krajobrazowych- są to nieruchomości gruntowe, częściowo zabudowane, związane z uprawą i hodowlą rolniczą, położone poza terenem zwartej zabudowy. Teren wpisuje się w typowy krajobraz rolniczy. Zagospodarowanie terenu dopuszczone ustaleniami planu miejscowego stanowi kontynuację istniejącej już zabudowy i działalności rolniczej. Ustalone w planie zasady dotyczące nowej zabudowy oraz kształtowania krajobrazu, korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami, co pozwala zachować spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.

7. Nieruchomości objęte uchwałą nie są objęte obszarową formą ochrony przyrody. Pod względem przyrodniczym teren jest znacząco przekształcony w wyniku działalności człowieka i nie stanowi obszaru, na którym zachodzą swobodnie procesy ekologiczne. Zmiany są wieloletnie. Tereny położone w strefie prowadzonej hodowli zwierzęcej są częściowo zabudowane i utwardzone, a na występujących terenach zielonych występuje flora i fauna typowa dla przekształconych terenów rolnych. Droga dojazdowa wykorzystywana jest głównie do celu dojazdu samochodów i maszyn rolniczych do przedsiębiorstwa i pól uprawnych. W strefie pola ornego ingerencja człowieka polega głównie na prowadzonej uprawie roli tj. przygotowaniu gleby pod zasiew (włókowanie, bronowanie), nawożeniu gleby, wysiewie, opryskach, zbiorze plonów i zaoraniu pola. Odnotowane gatunki roślin są typowe dla zajmowanego obszaru- są to rośliny segetalne związane z uprawami rolnymi, ruderalne- występujące przy osadach ludzkich oraz łąkowe typowe dla łąk i pastwisk. Nie odnotowano chronionych gatunków roślin i zwierząt. W obszarze planu należy przestrzegać przepisów związanych z ochroną środowiska. Przewidywane oddziaływania na środowisko, w tym ludzi, zostały przedstawione w sporządzonej „Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 284/4, 287 i 347 obręb Niemica, gm. Malechowo”.  
Na terenie opracowania, w związku z brakiem możliwości podłączenia przedsiębiorstwa do sieci kanalizacyjnej- ścieki technologiczne i socjalno- bytowe odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych, regularnie opróżnianych przez uprawnioną firmę na podstawie zawartej umowy. Choć rozwiązanie takie jest prawnie dozwolone i szczelny zbiornik nie dopuszcza do przedostania się ścieków w głąb gruntu, to niezwykle istotną kwestią jest monitorowanie stanu technicznego zbiorników, aby zapobiec ich rozszczelnieniu, które może nastąpić również w wyniku zużycia materiału, z którego są wykonane.
8. W planie miejscowym w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalono zasięg fragmentów dwóch stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zaewidencjonowanych jako Bartolino, stan. 17, AZP 13-24/63 oraz Niemica, stan. 55, AZP 13-24/46, a także zasady w nich obowiązujące.
9. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, celem ograniczenia rozprzestrzeniania się emisji odorów i hałasu, pochodzących z działalności rolniczej, w planie nakazano utrzymać istniejący pas zadrzewień i zakrzewień występujący w obrębie nieużytku na terenie 2.R/RU. Dopuszczono wycinkę drzew i krzewów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przy jednoczesnym nakazie zachowania funkcji ochronnej istniejącej zieleni (nakaz uzupełnienia zakrzewień i drzewostanu o nowe nasadzenia).
10. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz mienia.
11. W obszarze objętym uchwałą, stanowiącym prywatne przedsiębiorstwo prowadzące działalność rolniczą, nie występują takie tereny, uwarunkowania lub okoliczności, które wymagają ustalenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji. Plan miejscowy pozostaje bez wpływu na kwestie potrzeb osób niepełnosprawnych.
12. Sporządzając plan miejscowy uwzględnione zostało prawo własności i interes prywatny, a także interes publiczny. Plan miejscowy dokonuje zmiany niektórych ustaleń obowiązujących już planów miejscowych bez zasadniczej zmiany przeznaczenia terenów i ich aktualnego wykorzystania.
13. Istniejące uzbrojenie, w tym obsługa komunikacyjna, jest wystarczające z punktu widzenia użytkowania terenu objętego uchwałą. W związku z możliwością zmian w zagospodarowaniu terenu, a także ewentualną koniecznością budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany elementów istniejącego uzbrojenia terenu, w §8 uchwały dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.

14. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 17.:
- 11.1. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w Dzienniku Sławińskim w dniu 29 marca 2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Malechowie oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
- 11.2. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
- 11.3. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie - pismo znak: WOPN-OS.411.50.2019.AM z dnia 18.04.2019 r., oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie - pismo znak: PS-N-ZNS.481.6.2019.IK z dnia 27.03.2019 r.
- 11.4. Zgodnie z art. 17 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, a także zgodnie z art. 17 pkt 5) ustawy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.
- 11.5. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Malechowa uzyskał opinie do projektu planu miejscowego od właściwych organów i instytucji.
- 11.6. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Malechowa uzgodnił projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami.
- 11.7. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- 11.8. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14.10.2019r. do 05.11.2019 r.
- 11.9. *Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu ..... o godzinie .....*
- 11.10. *Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do ..... nie wniesiono uwag/wniesiono uwagi.*
12. *Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonej procedury z udziałem społeczeństwa do projektu planu miejscowego nie wpłynęły/wpłynęły wnioski oraz uwagi.*
13. W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Malechowo”, przyjętej Uchwałą Nr XX/163/2016 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 sierpnia 2016r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Malechowo, wskazano, że aktualizacji zapisów i przeprowadzenia zmiany ustaleń wymaga plan przyjęty Uchwałą Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30.12.1996r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21.02.1997r. Nr 5, poz. 22), obejmujący fragment dz. 347 obręb Niemica obejmujący teren 1.R-dr. Pozostałe tereny objęte są planem miejscowym uchwalonym Uchwałą Nr III/35/2010 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach obrębów geodezyjnych Bartolino, Kusice, Niemica gm. Malechowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011r. Nr 8, poz. 114), zmienionego Uchwałą Nr VI/40/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 24 marca

2015r., którego aktualizacja czy też zmiana ustaleń w obszarze objętym niniejszą uchwałą nie jest wyszczególniona w „Analizie...”. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono na wniosek właściciela terenu.

14. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkować zmianami dochodów Gminy Malechowo.
15. *Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Malechowo projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 284/4, 287 i 347 obręb Niemica, gm. Malechowo.*
16. *W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.*

*Uwaga:*

*Punkty 11.9 – 12, 15, 16 opisują etapy procedury planistycznej wymagające przeprowadzenia. Uzasadnienie będzie aktualizowane po przeprowadzeniu kolejnych etapów procedury.*