

# UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR ...../...../..... /

RADY GMINY MALECHOWO

z dnia.....r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo**

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr X/72/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 11 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo.
2. Teren objęty uchwałą o łącznej powierzchni 0,0888 ha, położony jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – miejscowości Pękanino, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 6. W obowiązującym planie miejscowym, uchwalonym uchwałą Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997r. Nr 5, poz. 22), teren oznaczony jest jako 7UH- teren usług handlu.  
Na działce nr 394/3 obręb Pękanino znajduje się nieużytkowany obecnie budynek usługowy. Istniejący budynek jest budynkiem jednokondygnacyjnym, posiada dach jednospadowy o kącie nachylenia do 10°. Budynek w rzucie poziomym ma kształt prostokąta. Obszar działki jest w większości utwardzony (parking, dojazd do działki, dojścia do budynku), występują na nim bardzo niewielkie powierzchnie tereny zieleni, sieci uzbrojenia terenu, a także napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV. W obrębie działki nr 394/2 obręb Pękanino występuje fragment istniejącego chodnika z kostki betonowej, infrastruktura techniczna w postaci słupa i odcinka napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, a także niewielki obszarowo teren zieleni w postaci trawnika. Uchwała adaptuje istniejący teren usługowy na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dz. nr 394/3 o. Pękanino) oraz teren komunikacji pieszej (dz. nr 394/2 o. Pękanino).
3. W otoczeniu terenu opracowania występuje głównie zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i usługowa. Istniejące budynki zbudowane są na rzucie poziomym w kształcie prostokąta. Przeważa zabudowa z dachami dwuspadowymi i naczółkowymi, do dwóch kondygnacji naziemnych. Wskazane w §3 uchwały ustalenia dla terenu działki nr 394/3 obręb Pękanino, w tym zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszczają możliwość adaptacji istniejącego budynku na cele mieszkaniowe oraz w przypadku nadbudowy budynku lub ewentualnej rozbiórki istniejącego budynku w przyszłości i wybudowania nowego, realizacji inwestycji nawiązującej rozwiązaniami do zabudowy sąsiedniej.
4. Obszar objęty uchwałą jak i jego otoczenie stanowią krajobraz kształtowany przez zabudowę- jej parametry, standard wykonania, przyjętą kolorystykę i detale architektoniczne, a także systemy komunikacyjne, infrastrukturę techniczną oraz charakter i sposób urządzenia towarzyszącej zieleni. Przewidywana zmiana funkcji istniejącego już budynku nie powoduje zmian w aktualnym krajobrazie, a zatem należy uznać, że uchwalenie planu miejscowego nie wpływa na otaczający go krajobraz. Wprowadzenie ewentualnych nowych elementów w przestrzeni, np. budowa nowego budynku lub rozbudowa istniejącego i nadanie mu cech regionalnych, posadzenie drzew i krzewów, może podnieść wizualną atrakcyjność przedmiotowego terenu.
5. Na obszarze objętym uchwałą nie występują zabytki. Teren opracowania jako część większej przestrzeni- zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo- zawiera się w strefie ochrony konserwatorskiej B, tj. strefie ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach

kulturowych o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych. W § 6 uchwały wskazano ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które mają na celu ochronę zasadniczych elementów kompozycji układu przestrzennego miejscowości Pękanino. Zasady wskazane w uchwale dotyczą głównie kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych, gdyż należy mieć na uwadze niewielką powierzchnię terenu opracowania, ograniczenia dla jego zagospodarowania oraz fakt, że istniejący budynek nie posiada cech charakterystycznych dla zabudowy regionalnej.

6. Pod względem przyrodniczym obszar objęty uchwałą stanowi obszar silnie przekształcony w wyniku działalności człowieka i jest całkowicie zantropizowany. Zmiany są wieloletnie. Ingerencja człowieka występuje zarówno w sferze przyrody ożywionej (roślinność, fauna) jak i nieożywionej (grunt). W odniesieniu do występujących gruntów, działki stanowią następujące użytki gruntowe: działka nr 394/3 o. Pękanino- teren Bi- inne tereny zabudowane, działka nr 394/2 o. Pękanino- N- nieużytki. Grunty objęte opracowaniem nie stanowią gruntów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Brak cieków i oczek wodnych. Występująca roślinność jest bardzo uboga. Odnotować można jedynie niewielkie fragmenty terenów zielonych o charakterze zbiorowiska ruderalnego i wydepczyskowego. W 2/3 powierzchni terenu jest on całkowicie pozbawiony roślinności ze względu na lokalizację budynku i utwardzeń terenu. Nie zidentyfikowano w trakcie wizji terenowej chronionych gatunków roślin i zwierząt. Teren podlega dalszym procesom degradacyjnym tj. emisja hałasu, spalin i pyłów w związku z bezpośrednim sąsiedztwem drogi krajowej, gminnej i dojazdowej, a także w związku z sąsiedztwem zabudowy wiejskiej, powodującej m.in. emisję hałasu i zanieczyszczeń. Szczególnie uciążliwa w okresie grzewczym jest średnia i niska emisja produktów spalania pochodząca z pieców opalanych węglem w gospodarstwach domowych i lokalnych kotłowniach. Ścieki z terenu opracowania odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej, a następnie spływają na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, co należy uznać za najkorzystniejsze rozwiązanie w aspekcie oddziaływania na środowisko. W uchwale wprowadzono ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, utrzymującej aktualny sposób zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków, dopuszczono rozwiązania korzystne dla środowiska dotyczące retencjonowania wody opadowej oraz wykorzystywania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, a także wprowadzono zasady ochrony środowiska i przyrody, które mają na celu eliminowanie lub ograniczenie uciążliwości związanych z użytkowaniem terenu.
7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale wskazano przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie.
8. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na kwestie potrzeb osób niepełnosprawnych, a także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze objętym uchwałą nie występują takie tereny, uwarunkowania lub okoliczności, które wymagają ustalenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.
9. Istniejące uzbrojenie 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 §7 uchwały dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.
10. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny. W związku ze złożonym wnioskiem właścicieli działek, objętych uchwałą, przeważająca część terenu, tj. działka nr 394/3 obręb Pękanino, na której znajduje się istniejący budynek usługowy, przeznaczona została na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, umożliwiając tym samym wykorzystanie budynku na cele mieszkaniowe. Uwzględniając natomiast potrzeby interesu publicznego oraz

- występowanie części ogólnodostępnego chodnika na działce nr 394/2 obręb Pękanino, zapewniającego bezpieczny ruch pieszych wzdłuż drogi krajowej nr 6, działka ta została przeznaczona na teren Kp – teren komunikacji pieszej.
11. 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 28 czerwca 2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Malechowie w dniach od 18.06.2019 r. do 31.07.2019 r. 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.411.86.2019.AM z dnia 17.07.2019 r., oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie- pismo znak: PS-N-ZNS.481.8.2019.IK z dnia 01.07.2019 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 25.11.2019 r. do 17.12.2019 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. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wnioskami zawartymi 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, zgodnie z którymi 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 obszar objęty uchwałą.

14. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego skutkować będzie minimalnym zmniejszeniem dochodów do budżetu gminy. Nie przewiduje się wydatków w związku z uchwaleniem planu miejscowego, z wyjątkiem kosztu opracowania samego planu oraz ewentualnego wykupienia działki nr 394/2 obręb Pękanino przez Gminę Malechowo jeśli zażąda tego obecny właściciel tej działki.
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 dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo.
16. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

*Uwaga:*

*Punkty 11.8 - 12 opisują etapy procedury planistycznej będące w trakcie lub wymagające przeprowadzenia.*

*Uzasadnienie będzie aktualizowane po przeprowadzeniu kolejnych etapów procedury.*