

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały Rady Gminy w Malechowie w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania (funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne), odbywa się w planie miejscowym przede wszystkim poprzez odpowiednie przeznaczenie terenów dla różnych funkcji oraz prawidłowe dobranie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Właściwe kształtowanie parametrów i wskaźników zabudowy jest podstawowym narzędziem tworzenia urbanistycznego i architektonicznego ładu przestrzennego. Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej jest niezgodność zapisów obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego podjętego Uchwałą Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 r. ze stanem faktycznym, oraz obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo przyjętego Uchwałą Nr XXVII/185/2001 Rady Gminy w Malechowie z dnia 13 grudnia 2001 roku, zmienionego Uchwałami: Nr XI/98/07 Rady Gminy w Malechowie z dnia 31 października 2007 roku; Nr XXXIII/313/2010 Rady Gminy w Malechowie z dnia 6 kwietnia 2010 roku; Nr III/33/2010 Rady Gminy w Malechowie z dnia 30 grudnia 2010 roku; Nr XVI/122/2016 Rady Gminy w Malechowie z dnia 25 lutego 2016 roku, Nr XXX/249/2017 Rady Gminy w Malechowie z dnia 31 sierpnia 2017 roku, a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym nr 7/2018 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 9 lipca 2018 roku w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo.

Zmiana planu pozwoli na wykorzystywanie budynków zgodnie ich przeznaczeniem, oraz spowoduje zgodność zagospodarowania terenu zarówno pod względem sąsiedztwa jak i wykorzystania terenu. Obowiązujące zapisy planu miejscowego uniemożliwiają zagospodarowanie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i potrzebami terenowymi.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

zmiana planu miejscowego ustala wytyczne dla istniejącej i planowanej zabudowy w taki sposób, aby kontynuować walory architektoniczne zarówno sąsiednich terenów zabudowanych jak i niezabudowanych terenów zielonych. Ustalenia zmiany planu nie wpłyną negatywnie na lokalny krajobraz, mogą natomiast wpłynąć pozytywnie na walory architektoniczne, zwiększając szansę na budowę obiektów lepiej wpisujących się w przestrzeń.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W projekcie planu określa się zasady ochrony środowiska:

1. Nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania w zakresie ochrony środowiska.
2. Nakazuje się działać uwzględniając fakt, że działka znajduje się w granicach korytarza ekologicznego „Pobrzeże Słowińskie” oraz w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska przyrodniczego 91E0 – łągi wierzbowe, topolowe olszowe i jesionowe.
3. Nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie gminy Malechowo.
4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

W obszarze planu nie występują wymagające ochrony grunty rolne i leśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

zmiana planu miejscowego nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań.

W obszarze objętym projektem planu nie ustala się zasad w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak obiektów wymagających ochrony. W przypadku ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wójta Malechowa i wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Zmiana planu miejscowego nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań.

Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami projektu planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W projekcie planu nie wyznacza się terenów produkcyjnych ani przemysłowych.

Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych zostały zapewnione.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walorami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Zmiana planu miejscowego zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji nowej zabudowy dostosowanej do potrzeb oraz wpisującej się w istniejące zagospodarowanie.

7) prawo własności:

Zmiana planu nie wpłynie na prawo własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zmiana planu miejscowego nie wpłynie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego:

W obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z poszanowaniem prawa własności.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: Zmiana planu miejscowego nie wpłynie na zmianę w tym aspekcie.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego zostanie zapewniony przede wszystkim poprzez możliwość udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu miejscowego.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia związane z procedurą sporządzania zmiany planu miejscowego były i będą publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy i modernizacji tej sieci, zwłaszcza jeśli miałyby to się przyczynić do poprawy zaopatrzenia w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

W odniesieniu do Art. 1 ust. 3. Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

W niniejszej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniosek składany był wyłącznie przez osobę, której życzeniem była zmiana ustaleń planu miejscowego. W trakcie procedury planistycznej nie ujawnił się żaden konflikt społeczny. Jednocześnie niniejsza zmiana planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W odniesieniu do Art. 1 ust. 4.

Projekt planu obejmuje obszar przeznaczony w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele leśne. Jednak teren wykorzystywany był i jest pod cele mieszkalne i usługowe. Zmiana planu spowoduje uregulowanie stanu prawnego. W związku z powyższym projekt planu w pełni realizuje wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo” przyjęta została uchwałą nr XX/163/2016 z dnia 30.08.2016 r. Rady Gminy Malechowo w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Malechowo.

§ 3 W związku z uznaniem częściowej nieaktualności planu miejscowego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo, określonych w §2

pkt 1 i 3 postanawia się podjąć działania zmierzające do zmiany tych opracowań.

„Analiza...” wskazuje na możliwość aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na złożone wnioski oraz zapotrzebowanie inwestycyjne, w związku z czym przedmiotowy projekt planu jest zgodny z przyjętym dokumentem.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu opracowana zostanie prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu gminy z uchwalenia i realizacji planu.

PLANOWANIE PRZESTRZENNE
mgr inż. arch. kraj.

Marta Flechota – Kondela

autor projektu

Recz. 73-210 Al. Srebrna 9a
e-mail: biuro.urbanistyczne@wp.pl
tel.: 693 079 077