

**Uzasadnienie wymagane
art.15 ust. 1
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

(wstępny projekt - uzasadnienie zostanie zaktualizowane na etapie przedłożenia uchwały Radzie Gminy) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 429, 430, 385, 386, 387 w obrębie Karwice oraz nr 193, 192/2 i 372 w obrębie Gorzyca, gmina Malechowo

1. Podstawa prawna

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XIX/129/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 429, 430, 385, 386, 387 w obrębie Karwice oraz nr 193, 192/2 i 372 w obrębie Gorzyca, gmina Malechowo.

2. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malechowo (Uchwała Nr XXVIII/185/2001 z dnia 13 grudnia 2001 r. i zmienione uchwałami Rady Gminy Malechowo: Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXXIII/313/2010 z dnia 06 kwietnia 2010 r., Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., Nr XVI/122/2016 z 25 lutego 2016 r. i Nr XXX/249/2017 z 31 sierpnia 2017 r.).

Obowiązujące Studium..., jako główne kierunki przeznaczenia terenu objętego projektem planu, wskazuje obszary istniejącej zabudowy miejscowości, kolonii i przysiółków wraz z usługami oraz terenów użytkowanych gospodarczo i produkcyjnie – uzupełnienie i adaptacja istniejących układów przestrzennych.

Ustalenia planu dotyczą rozwoju funkcji mieszkaniowej – Karwice (zabudowa wielorodzinna), Gorzyca (zabudowa jednorodzinna). Na terenie Karwic przeważająca część obszaru jest zabudowana. Znajdują się tu budynki mieszkalne oraz gospodarce i związana z nimi infrastruktura. Na terenie Gorzyc obszar opracowania położony jest na gruntach rolnych.

3. Cel i zakres opracowania

Celem planu jest wprowadzenie spójnych i porządkujących zasad dla zagospodarowania i zabudowy terenów obecnie podlegających intensywnemu i chaotycznemu zabudowywaniu poprzez: wyznaczenie odrębnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną, ustalenie obsługi komunikacyjnej obszaru planu.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej ustawą)

4.1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy

4.1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Teren wyznaczony pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowi kontynuację istniejącego osiedla domów jednorodzinnych. W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak intensywność zabudowy, jej wysokość, geometrię dachów dla poszczególnych terenów (zblizonych do istniejących). Ponadto plan adaptuje istniejącą zabudowę wielorodzinną wraz z istniejącą zabudowa gospodarczą.

4.1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono zasady kształtowania zabudowy, jej intensywność oraz parametry maksymalnej wysokości budynków i innych obiektów budowlanych. Ochronę krajobrazu, realizuje się przez odpowiednie ograniczenie wysokości nowych budynków.

4.1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu wprowadzają zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzają zasady ochrony poszczególnych elementów środowiska (powietrza, wód podziemnych i gruntu) określają zasady gospodarki odpadami oraz wskazują tereny chronione przed hałasem. Dla poszczególnych terenów zabudowy określono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej. Część terenu objęta ustaleniami planu znajduje się na terenach gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej. W trakcie procedury planistycznej uzyskano zgodę na wyłączenie ich z użytkowania rolnego.

4.1.4. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu wskazuje lokalizację stanowiska archeologicznego oraz konieczność jego ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach obszaru objętego planem brak zabytków nieruchomych oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

4.1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473). W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, - obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.

Na obszarze objętym planem nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

4.1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem jest w dużej części zainwestowany i zabudowany (obręb Karwice). Dużym walorem ekonomicznym terenu objętego planem jest możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem indywidualnej zabudowy mieszkaniowej co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu Gminy.

4.1.7. Prawo własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne lub potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

4.1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze sporządzania planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

4.1.9. Potrzeby interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4.1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar objęty opracowaniem planu wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej). W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej i określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, gaz. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

4.1.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- umożliwienie składania wniosków,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego - umożliwienie składania uwag do projektu planu;

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (w tym w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej ... [\(zostanie uzupełnione po upublicznieniu\)](#))

4.1.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, - uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

4.2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, zważając na zabezpieczenie interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- uwarunkowania środowiskowe obszaru objętego planem,
- istniejący stan zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- politykę Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby prawne i fizyczne,
- wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

4.3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

W procesie kształtowania struktury przestrzennej uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, z uwzględnieniem istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz projektowanej zabudowy jednorodzinnej.

Zaproponowane rozwiązania komunikacyjne dają możliwość wykorzystania istniejącego systemu publicznego transportu zbiorowego i pozwalają na jego dalszy rozwój, a projektowane parametry dróg dają możliwość rozwoju sieci ciągów rowerowych i pieszych.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: wskazuje się na możliwość aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym przedmiotowy projekt planu jest zgodny z przyjętym dokumentem.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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