

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../...../
RADY GMINY MALECHOWO
z dnia.....r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3 i 282/5 w obrębie Sulechowo, części działki nr 377/3 w obrębie Malechowo oraz działki nr 189/58 w obrębie Podgórki, gmina Malechowo.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XVI/106/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3, 282/5 i 282/1 w obrębie Sulechowo, nr 377/3 i 378/4 w obrębie Malechowo oraz nr 189/58 w obrębie Podgórki, gmina Malechowo oraz Uchwały Nr XXIII/167/2020 Rady Gminy Malechowo z dnia 5 listopada 2020 r. zmieniającej powyższą uchwałę oraz ograniczającą obszar objęty opracowaniem planu, który ostatecznie obejmuje działki nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3 i 282/5 w obrębie Sulechowo, część działki nr 377/3 w obrębie Malechowo oraz działkę nr 189/58 w obrębie Podgórki.
2. Łączny obszar objęty planem wynosi 1,9259 ha, w tym:
 - 1) Teren „Sulechowo”- o pow. 0,3682 ha, obejmujący działki nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3, 282/5 w obrębie Sulechowo, położony w obszarze zabudowanym miejscowości Sulechowo przy drodze powiatowej nr 0400Z relacji Niemica- Lejkowo-Laski- gr. powiatu. W obrębie terenu na działce nr 282/3 znajduje się budynek mieszkalny, a na działkach nr 282/5 i 282/4 budynek w części zajmowany przez Ochotniczą Straż Pożarną i w części stanowiący Klub Seniora. Na działce nr 284/1 występuje ponadto plac zabaw oraz tereny zielone. W obszarze opracowania na niewielkim fragmencie działki nr 282/3 występują drzewa. Ponadto teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, tj. sieć wodociągową, telekomunikacyjną, oświetleniową, elektryczną- na budynku OSP zlokalizowany jest maszt telekomunikacyjny o wys. 24 m. Brak sieci kanalizacyjnej- ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. W obrębie terenu występują ogrodzenia i utwardzenia nawierzchni (chodniki, place, dojazdy), a także na działce nr 284/1 zlokalizowany jest utwardzony dojazd do działki sąsiedniej;
 - 2) Teren „Malechowo” – o pow. 0,263 ha, obejmujący cz. działki nr 377/3 obręb Malechowo, położoną przy drodze krajowej nr 6; w obrębie terenu znajduje się dom przedpogrzebowy, parking, utwardzenia na pieszych ciągach komunikacyjnych oraz tereny zielone. Teren położony poza terenem zabudowanym, bezpośrednio przy czynnym oraz planowanym cmentarzu komunalnym. Obszar wyposażony w podziemną sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną. Ścieki odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego;
 - 3) Teren „Podgórki” – o pow. 1,2947 ha, obejmujący dz. nr 189/58 obręb Podgórki, położony jest na obrzeżach miejscowości; wjazd na działkę od strony drogi gminnej wewnętrznej (dz. nr 185 obręb Podgórki); teren stanowi ogrodzone, trawiaste boisko sportowe. W obszarze brak infrastruktury technicznej. W pobliżu terenu znajduje się zabytkowy, nieczynny cmentarz ewangelicki z XIX w.

3. Tereny sporządzanego projektu planu miejscowego objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, t.j.:

1) Teren „Sulechowo” objęty jest 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 obszar objęty uchwałą obejmuje:

- tereny budownictwa zagrodowego (teren 2MR),
- teren zielenia z małym boiskiem- adaptacja (teren 9ZP),
- teren usług innych (teren 10.UI),

2) Teren „Malechowo” objęty jest planem miejscowym, uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/248/2005 Rady Gminy Malechowo z dnia 28 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu powiększenia cmentarza komunalnego w miejscowości Malechowo, na podstawie którego obszar objęty uchwałą obejmuje tereny zieleni o funkcji podstawowej cmentarza komunalnego (1ZC) oraz teren komunikacji o funkcji podstawowej parkingu dla samochodów osobowych (01KDP).

3) Teren „Podgórkki” objęty jest 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 obszar objęty uchwałą obejmuje tereny rolne.

Plan zmienia przeznaczenie terenów w Sulechowie i Podgórkach oraz ustalenia dla terenu Malechowo w stosunku do obowiązujących planów miejscowych. Głównym celem opracowanego planu jest:

- dopuszczenie dodatkowych elementów zagospodarowania terenu cmentarza w Malechowie, tj. np. dopuszczenie kolumbarium i pomnika, bez zasadniczej zmiany przeznaczenia aktualnie obowiązującego;
- przeznaczenie terenu zgodnie z jego aktualnym wykorzystaniem, tj. teren w Sulechowie wykorzystywany jest jako teren przestrzeni publicznych (budynek Ochotniczej Straży Pożarnej, świetlica/klub seniora, plac zabaw, tereny ogólnodostępnej zieleni) i tereny mieszkaniowe, natomiast teren w Podgórkach wykorzystywany jest jako boisko sportowe.

Przeznaczenie terenów w planie miejscowym jest zgodne z ich przeznaczeniem wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo.

4. Obszar planu obejmuje przestrzeń o typowym krajobrazie wiejskim.

Teren Sulechowo położony jest w centrum miejscowości Sulechowo. W terenie 3.UP występuje jednokondygnacyjny budynek z dachem płaskim natomiast w terenie 4.UP,MN dwukondygnacyjny budynek z dachem spadzistym. W sąsiedztwie terenów opracowania przeważa zabudowa dwukondygnacyjna z dachami spadzistymi- przeważnie dwuspadowymi. Budynek położony w terenie 3.UP nie koresponduje z sąsiednią zabudową wsi- z uwagi na jego bezpośrednie położenie przy drodze powiatowej jest dobrze eksponowany w przestrzeni miejscowości.

Teren 5.ZC to teren cmentarza komunalnego, na którym aktualnie występuje dom przedpogrzebowy, z wieżyczką i dachem dwuspadowym. Teren oddalony jest od zabudowy sąsiedniej, położony jest na wzgórzu. Budynek stanowi dominantę w krajobrazie i jest bardzo dobrze widoczny z drogi krajowej nr 6, z której odbywa się dojazd do terenu cmentarza.

Teren Podgórki jest niezabudowany, sąsiaduje z terenami zabudowy miejscowości Podgórki, w obszarze której dominuje zabudowa z dachami spadzistymi, do 3 kondygnacji naziemnych.

Tereny 5.ZC, 4.UP,MN oraz 3.UP są aktualnie zagospodarowane i zabudowane budynkami w dobrym stanie technicznym, które w najbliższym czasie najprawdopodobniej nie ulegną rozbiórce. Oceniając przyszłe zagospodarowanie terenów należy wskazać, że głównie zabudowa w terenie 6.US w Podgórkach oraz w terenie 1.UP w Sulechowie będą stanowić nowy element w krajobrazie i oddziaływać na lokalny krajobraz. Teren Podgórki jest terenem osłoniętym przez sąsiadującą zabudowę oraz występujące w sąsiedztwie zadrzewienia i krzewy, mało widocznym z drogi dojazdowej, która położona jest niżej niż teren 6.US wyniesiony w stosunku do drogi. Natomiast przyszłe zagospodarowanie terenu 1.UP będzie wypełnieniem pustej przestrzeni w obszarze miejscowości Sulechowo, eksponowanym z uwagi na położenie terenu przy drodze powiatowej. Plan wprowadza zasady ochrony dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Sulechowo oraz w strefie K ochrony konserwatorskiej krajobrazu w Podgórkach, które określają sposób realizacji zainwestowania obszarów położonych w tych strefach.

Ustalone w planie miejscowym zasady, dotyczące realizacji nowej zabudowy w poszczególnych terenach elementarnych, korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami lub zabudową sąsiednią, co pozwala zachować spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.

5. Teren opracowania nie jest zróżnicowany pod względem przyrodniczym, a wynika to ze znaczącego przekształcenia wszystkich elementarnych terenów opracowania. Żaden z terenów nie stanowi obszaru wyróżniającego się przyrodniczo. We wszystkich terenach dominuje roślinność łąkowa, która jest regularnie koszona. Tereny objęte uchwałą nie są objęte żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.). W bezpośrednim sąsiedztwie jednego z terenów objętych sporządzaniem planu miejscowego, tj. terenu „Podgórki”, występuje siedlisko przyrodnicze Natura 2000- kwaśne buczyny niżowe o kodzie 9110-1. Teren Podgórki położony jest także na obrzeżach korytarza ekologicznego rangi krajowej pn. „Pobrzeże Słowińskie”. Ustalenia planu miejscowego pozostają bez znaczącego wpływu na w/w obszary.

W odniesieniu do gruntów rolnych występujących w obszarze planu na fragmentach terenów występują grunty słabych klas- RV, PsV oraz Br-V. Grunty nie są użytkowane rolniczo. Brak gruntów rolnych klas I- III wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko związanych z realizacją ustaleń planu.

Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę z sieci wodociągowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych w terenach Sulechowo i Malechowo. W Podgórkach ścieki będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Gmina Malechowo wskazana jest w opracowaniu *Plan przeciwdziałania skutkom suszy w regionach wodnych Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz Ucker* (RZGW Szczecin, 2016) jako gmina znacząco narażona na skutki suszy, w związku z czym- uwzględniając zalecenia

zawarte w w/w opracowaniu- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu lub do zbiorników retencyjnych.

Celem zasilania obiektów budowlanych w energię dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

6. Teren Podgórkki, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Malechowo, położony jest w zasięgu strefy K ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlega krajobraz związany z historycznym układem przestrzennym lub wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka. Natomiast teren Sulechowo zgodnie ze studium położony jest w zasięgu strefy B ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlegają układy przestrzenne 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 uchwale określono ustalenia w zakresie kształtowania i ochrony zasadniczych elementów krajobrazu i kompozycji układu przestrzennego.

7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale w przestrzeniach publicznych nakazano:

- oddzielać przestrzenie służące ruchowi i parkowaniu pojazdów kołowych od przestrzeni służących ruchowi pieszych, w szczególności poprzez zróżnicowanie wysokościowe obu przestrzeni lub stosowanie barier i słupków oddzielających;

- nakazano wyposażenie przestrzeni publicznych w oświetlenie;

- parametry i rozmieszczenie obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych oraz nasadzenia zieleni w miejscach publicznych zaprojektować w sposób zapewniający odpowiednią widoczność terenu, zwiększającą bezpieczeństwo użytkowników;

Ponadto w obszarze planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano także odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie. Wskazano strefy ochrony sanitarnej nieczynnego cmentarza, położonego poza obszarem planu.

8. W odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych w uchwale dopuszczono realizację obiektów i urządzeń związanych z dostępnością dla osób niepełnosprawnych, a także określono wskaźniki związane z realizacją stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto w przestrzeniach publicznych nakazano kształtowanie rozwiązań komunikacyjnych uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, a także nakazano likwidować istniejące bariery przestrzenno-komunikacyjne utrudniające lub uniemożliwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

Plan nie narzuca rozwiązań szczegółowych związanych z uniwersalnym projektowaniem obiektów i przestrzeni, ale jego ustalenia umożliwiają realizację przedsięwzięć w taki sposób, aby możliwe było zapewnienie dostępności architektonicznej budynków i zainwestowanie terenów zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

9. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
10. Istniejące uzbrojenie nie jest wystarczające z punktu widzenia przyszłego zainwestowania terenu objętego uchwałą. Konieczna jest budowa sieci wodociągowej, elektrycznej oraz w przyszłości sieci kanalizacyjnej i ewentualnie gazowej w terenie Podgórki oraz sieci kanalizacyjnej w pozostałych obszarach. W związku z koniecznością budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany elementów istniejącego uzbrojenia terenu, w uchwale dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.
11. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny, a także uwzględniono strukturę własności gruntów i istniejący stan zagospodarowania terenów. Grunty objęte planem stanowią głównie własność gminną i są wykorzystywane na cele publiczne- jedynie część działki objętej terenem 4.UP,MN stanowi własność prywatną, przy czym udział osoby prywatnej we własności działki jest mniejszy niż udział gminy. Z uwagi na występującą w terenie 4.UP,MN zabudowę mieszkaniową, plan wprowadza stosowne zapisy utrzymujące możliwość wykorzystania terenu na cele mieszkalne. Uwzględniając strukturę własności terenów oraz ich przeznaczenie należy stwierdzić, że walory ekonomiczne przestrzeni są niewielkie.
12. Wskazane w uchwale tereny pod nową zabudowę są uzupełnieniem istniejącej zabudowy w obrębie jednostki osadniczej. Uwzględniając sąsiedztwo istniejących dróg wewnętrznych, drogi powiatowej i krajowej tereny są dobrze skomunikowane.
13. W obszarze objętym planem brak jest wyodrębnionych chodników oraz ścieżek rowerowych. Jedynie w drodze powiatowej sąsiadującej z terenem Sulechowo występują chodniki dla pieszych. Brak chodników dla pieszych, celem dojścia do terenu 6.US w Podgórkach oraz celem dojścia do terenu cmentarza 5.ZC w Malechowie. Plan nie obejmuje terenów dróg, z których odbywać się będzie główna obsługa komunikacyjna terenów objętych planem.
14. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 17.:
 - 14.1. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego ukazało się w Dzienniku Sławińskim w dniu 31 stycznia 2020 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Malechowie oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
 - 14.2. 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.
 - 14.3. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie - pismo znak: WOPN-OS.411.12.2020.AM z dnia

04.03.2020 r., oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie- pismo znak: PS-N-ZNS.481.3.2020.IK z dnia 06.02.2020 r.

- 14.4. 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.
- 14.5. *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.*
- 14.6. *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.*
- 14.7. *Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*
- 14.8. *Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od do*
- 14.9. *Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu o godzinie*
- 14.10. *Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do nie wniesiono uwag/wniesiono uwagi.*
15. *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.*
16. 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 obszary 1.UP, 2.KDW, 3.UP, 4.UP,MN, 6.US objęte uchwałą.
17. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego może wpłynąć na budżet gminy w sytuacji wydatków związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów przestrzeni publicznych oraz realizacji sieci uzbrojenia terenu.
18. *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 w obrębie Niemica, gmina Malechowo.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Uwaga:

Punkty opisane kursywą przedstawiają etapy procedury planistycznej wymagające przeprowadzenia. Uzasadnienie będzie aktualizowane po przeprowadzeniu kolejnych etapów procedury.