

# UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR ...../...../..... /

RADY GMINY MALECHOWO

z dnia.....r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania w obrębie Niemica, gmina Malechowo

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr VII/47/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo.
2. Teren objęty uchwałą o łącznej powierzchni 44,7281 ha, położony jest w miejscowości Niemica, w pobliżu drogi krajowej nr 6, bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 0516Z relacji Niemica- Kusice- Bartolino. Teren obejmuje częściowo zabudowania miejscowości Niemica (zabudowa mieszkalna, usługowa, produkcyjna, boisko sportowe, szkoła), drogi dojazdowe oraz w większości tereny użytków rolnych. Przez teren planu przebiegają napowietrzne i podziemne sieci uzbrojenia terenu. Fragment obszaru w części zachodniej graniczy bezpośrednio z terenem cmentarza komunalnego oraz w części zachodniej i południowej graniczy z terenami lasów. Od północy i wschodu teren opracowania sąsiaduje z drogą powiatową, terenami zabudowy miejscowości Niemica oraz w niewielkiej mierze z terenami pól.
3. Na terenie objętym uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, uchwalony uchwałą nr XIX/112/96 z dnia 30.12.1996 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Koszalińskiego z dnia 21.02.1997 r. Nr 5, poz. 22., zgodnie z którym obszary przeznaczone są pod tereny rolne, teren rezerwowy pod budownictwo jednorodzinne ew. zagrodowe (teren 1MRN), tereny istniejącej zabudowy zagrodowej (tereny 3MR), tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej (teren 4MN), tereny usług handlu w zabudowie mieszkaniowej (9UH), teren zakładu produkcji budowlanej (10PB), teren szkoły podstawowej (14UO), teren projektowanego boiska (15US), teren usług kultury (16UK). Plan będący przedmiotem uchwały w znacznej mierze adaptuje przeznaczenie terenów, określone w obowiązującym planie miejscowym, w szczególności w zakresie terenów zabudowy usług oświaty i kultury, terenu sportu i rekreacji, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz w znacznej części terenów zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Podstawowa zmiana obowiązującego planu miejscowego polega na przeznaczeniu terenów rolnych na cele zainwestowania osadniczego, tj. głównie na tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego tych obszarów, wskazanymi w obowiązującym studium.
4. Obszar planu obejmuje przestrzeń o typowym krajobrazie wiejskim. Zarówno na terenie opracowania jak i w jego sąsiedztwie dominuje zabudowa dwukondygnacyjna z dachami spadzistymi- z przewagą dachów dwuspadowych, w tym również naczółkowych. Istniejące budynki w większości zbudowane są na rzucie poziomym w kształcie prostokąta. Ustalone w projekcie planu zasady, dotyczące realizacji nowej zabudowy korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami, co pozwala zachować charakter miejscowości i spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.
5. Teren opracowania jest zróżnicowany pod względem przyrodniczym, a wynika to z różnego zagospodarowania poszczególnych fragmentów analizowanego obszaru. Część terenu położona przy drogach publicznych to tereny zabudowane z typową roślinnością przydomową, a także ozdobnymi gatunkami roślin. Część stanowią natomiast tereny otwartych pól, tereny zadrzewione i zakrzewione, a także tereny łąk i pastwisk w związku z zarzuceniem uprawy ziemi. Teren objęty opracowaniem można podzielić na następujące strefy: (1) strefę zabudowy (mieszkaniowej, usług handlu, zakładów

usługowych) z przydomową zielenią ozdobną, sadami i ogrodami, (2) strefę pól uprawnych, (3) strefę łąk i pastwisk, (4) strefę zadrzewioną i zakrzewioną, (5) teren boiska sportowego, (6) teren usług oświaty- szkoły. Na występujących terenach zielonych występuje flora i fauna typowa dla przekształconych terenów rolnych- należy wskazać, że odnotowany skład gatunkowy jest dość ubogi. Najwartościowszym pod względem przyrodniczym terenem jest środkowa i południowa część obszaru planu. Znajdują się tam zadrzewione tereny sąsiadujące z lasem oraz teren łąki, położony bezpośrednio przy fragmencie siedliska leśnego. Największe znaczenie w oddziaływaniu na roślinność będzie stanowiło wycięcie drzew- choć działanie takie stanowi element zubożenia ekosystemu analizowanego obszaru to uwzględniając powierzchnię otaczających lasów, obszar, z którego drzewa zostaną usunięte (ok. 5 ha) stanowi niewielki fragment obszarów zadrzewionych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu. Celem częściowej ochrony drzew występujących w wykształconym siedlisku leśnym w południowej części obszaru, do projektu planu miejscowego dla terenu 27.MN/U wprowadzono ochronę istniejącego drzewostanu realizowaną poprzez jego częściowe zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu (ochrona drzewostanu nie obowiązuje w obszarze wydzielanych dojazdów do działek budowlanych oraz w strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych).

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.). Projektowane przyszłe zainwestowanie i dokonane przekształcenia terenu nie będą miały znaczącego, negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną terenów miejscowości Niemica i sąsiednich.

W odniesieniu do gruntów rolnych na terenie opracowania występują użytki rolne niższych klas (grunty klas RIVb, RV, RVI, Ps, Ł), nieużytki N, grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. 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. Plan wprowadza rygory związane z ograniczeniami uciążliwości od dopuszczonych zakładów produkcyjnych i usługowych- zakazuje użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, przekraczających wartości dopuszczalne, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, odorów, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego i magazynowania odpadów.

Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę z sieci wodociągowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Ścieki przemysłowe, po wcześniejszym oczyszczeniu, odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej lub do zbiorników bezodpływowych. 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. Ustaleniami planu objęto ochroną obiekty zabytkowe w miejscowości Niemica- budynki powstałe w okresie międzywojennym XX w. Ponadto wyznaczono strefy ochrony archeologiczno- konserwatorskiej dla 4 stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych w obszarze planu, związanych z osadnictwem różnych okresów archeologicznych (okres średniowieczny i wczesnośredniowieczny, okres nowożytny, okres rzymski) oraz dla 2 stanowisk położonych poza obszarem planu.

Fragment miejscowości Niemica 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 uchwale określono ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które mają na celu ochronę występujących obiektów zabytkowych, zasadniczych elementów kompozycji układu przestrzennego miejscowości (zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu) oraz stanowisk archeologicznych.

7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto zakazano użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości, przekraczających wartości dopuszczalne oraz magazynowania odpadów, w tym złomu oraz odpadów niebezpiecznych (wyjątek stanowi magazynowanie w budynkach przez przedsiębiorców odpadów niezbędnych do działalności usługowej lub wytworzonych w wyniku działalności usługowej, prowadzonej w obszarze objętym planem). Wskazano lokalizację stacji transformatorowych 15kV/0,4kV, istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie. Wskazano strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem planu. W związku z bliskim sąsiedztwem lasu oraz ewentualnym zagrożeniem życia i zdrowia ludzi, wynikającym z jego pożaru, celem zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców i możliwości dojazdu pojazdów straży pożarnej i karet, plan wprowadza obowiązek zakończenia placem do zawracania samochodów ciężarowych wydzielonych dojazdów, jeżeli komunikują one więcej niż 3 działki budowlane i mają zakończenie nieprzelotowe. Zasilanie budynków w wodę z sieci wodociągowej zapewnia także dostarczenie wody dla celów przeciwpożarowych.
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. 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 związku z koniecznością budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany elementów istniejącego uzbrojenia terenu, w §7 uchwały dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.
11. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny. Przeznaczono grunty pod zainwestowanie uwzględniając prawo własności i ustalenia obowiązującego studium. Istotnie wzrosła wartość gruntów w związku z przeznaczeniem gruntów aktualnie rolniczych na działki budowlane.
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. Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w miejscowości Niemica, w pobliżu szkoły podstawowej (teren 6.UO), a zatem zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.
13. W obszarze objętym planem brak jest wyodrębnionych chodników oraz ścieżek rowerowych. Ponadto jedynie dla części zabudowy w obszarze planu (istniejąca zabudowa przy drodze powiatowej) występuje oświetlenie uliczne. W uchwale poprzez wprowadzone ustalenia dla dróg wewnętrznych dopuszcza się również realizację

przyszłych inwestycji ułatwiających bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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 zagospodarowania przestrzennego ukazało się w Dzienniku Sławińskim w dniu 29 marca 2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszona 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.411.51.2019.AM z dnia 18.04.2019 r., oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie- pismo znak: PS-N-ZNS.481.5.2019.IK z dnia 27.03.2019 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 obszar objęty uchwałą.
17. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego wpłynie na budżet gminy ( realizacja nowego uzbrojenia, wpływy z podatków i opłat).
18. *Wobec dopiętnienia 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.*