UCHWAŁA Nr XXIV/244/2005
Rady Gminy Malechowo z dnia 28 września 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Malechowo.

Na podstawie:

art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje

Dział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/184/2004 Rady Gminy Malechowo z dnia 29 listopada 2004, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, zmienionego uchwałą nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. nr 5, poz. 22), dla obszaru działek 477/6, 477/7 oraz części działki 477/8, położonych w obrębie ewidencyjnym Malechowo, po sprawdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Malechowo.

2. Plan obowiązuje na obszarze o łącznej powierzchni 0,1899 ha, którego granice ustala rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są: niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
2) załącznik nr 2 – wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo";
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4) załącznik nr 4 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4. Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu zieleni parkowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

5. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2*.* Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię, której nie może przekroczyć ściana budynku;
2) wysokości budynku – oznacza to wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych

Dział 2
Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§3. W obszarze objętym planem wydziela się 1 teren zabudowy mieszkaniowej o funkcji podstawowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni 0,1899 ha.

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Centrum miejscowości Malechowo, w obrębie którego położony jest teren, wymaga wprowadzenia uzupełniających elementów ładu przestrzennego, dla zaakcentowania położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów stanowiących lokalne dominanty przestrzenne – Kościoła parafialnego i Urzędu Gminy;
2. Planowana zabudowa winna uzupełniać i porządkować pierzeję wzdłuż północnej strony drogi powiatowej Malechowo – Żegocino;

§5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ogrodzenie od strony drogi powiatowej wykonać do wysokości nie przekraczającej 1,8 m żywopłotem na siatce, parkanem metalowym osadzonym na słupkach murowanych lub z cegły klinkierowej, murem ceglanym lub tynkowanym;

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Teren planu położony jest w całości w obrębie strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej regulacji zabudowy. Szczegółowe zasady zagospodarowania ustalono w **§7** i **§8**;

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zasięg zmian w środowisku naturalnym spowodowanych realizacją zagospodarowania terenów nie może przekroczyć granic planu;
2. Jako powierzchnię biologicznie czynną pozostawić nie mniej, niż 50% powierzchni działki budowlanej;
3. Powstające odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, a następnie wywóz na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Gminy;
4. Budynki pokryć dachówką lub blachodachówką w kolorze ciemnej czerwieni lub brązu;

§8. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy planu z istniejącą drogą powiatową, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
2. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od granicy planu z działką ewidencyjną nr 478/1, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
3. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy planu z terenem działki 477/3, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
4. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy planu z terenem działki 477/5, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy planu z terenem działki 476/1, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
6. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy między działkami ewidencyjnymi nr 477/6 i 477/8, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
7. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy między działkami ewidencyjnymi nr 477/7 i 477/8, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
8. Maksymalną powierzchnię zabudowy na działce: 30%;
9. Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 8,5 m;
10. Maksymalną wysokość budynków gospodarczych: 4,5 m;
11. Dachy na budynkach dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia 40 – 45^0;

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie działek budowlanych w wodę przyłączami z istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej w przylegającej od południa drodze powiatowej na działce ewidencyjnej nr 197. Zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z awaryjnego ujęcia wody zlokalizowanego na działkach 425/1 i 426/1 we wsi Malechowo;
2. Odprowadzenie ścieków bytowych przyłączami do sieci kanalizacji sanitarnej planowanej do wykonania w przylegającej od południa drodze na działce ewidencyjnej nr 197 i dalej na gminną oczyszczalnię ścieków.

3. Zaopatrzenie w gaz ziemny przyłączami z rozbudowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia przebiegającej w drodze na działce nr 197;
4. Przyłącza do zabudowy projektowanej na działce 477/6 prowadzić wzdłuż granicy planu z działką 476/1, w działce 477/8;
5. Zaopatrzenie działek budowlanych w energię elektryczną przyłączami od słupa istniejącej linii nn 400V przebiegającej w pasie drogi na działce 197;
6. Zaopatrzenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej w ciepło i ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnych, z preferencją wykorzystania do spalania paliw ekologicznych np. gaz, olej opałowy, drewno itp. lub energii elektrycznej, a także energii geotermalnej;
7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów na własny teren, z zachowaniem naturalnych kierunków spływu, lub do kolektora ogólnospławnego przebiegającego wzdłuż wschodniej granicy planu;
8. Dopuszcza się uzupełnienie bilansu energetycznego dla projektowanej zabudowy poprzez montaż kolektorów słonecznych;
9. Oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne projektowanych budynków zaprojektować i wykonać w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie dla wymagań obrony cywilnej;
10. Pozostawia się do dalszej eksploatacji kolektor kanalizacyjny 800 mm, przebiegający wzdłuż wschodniej granicy terenu;
11. Dojazd do działek budowlanych z drogi na działce nr 197;
12. Nawierzchnie dojazdów i miejsc postojowych na działkach budowlanych wykonać w sposób umożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu.

§10. Zasady scalania i podziału terenów:

1. Zachowuje się istniejące działki ewidencyjne nr 477/6 i 477/7 jako działki budowlane;
2. Działkę 477/8 podzielić na dwie części linią podziału wewnętrznego, wskazaną na rysunku planu (załącznik nr 1). Część północną przyłączyć do działki 477/7, zaś część południową, stykającą się z drogą powiatową, przyłączyć do działki ewidencyjnej nr 477/6;

§11. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej, powstające ścieki bytowe odprowadzać do kolektora ogólnospławnego przebiegającego wzdłuż wschodniej granicy planu i dalej na oczyszczalnię ścieków w Malechowie;
2. Istniejące na terenie przyłącza kanalizacyjne do zabudowy na sąsiednich działkach pozostawia się w eksploatacji do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej;

Dział 3
Przepisy końcowe

§12. Grunty rolne objęte planem o powierzchni 0,1899 ha, w tym: kl. IVb – 0,0557 ha, kl. RV - 0,1342 ha zostały przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne (zieleń parkowa) w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo zatwierdzonym uchwałą Nr XX/67/87 z dnia 12 października 1987 r. – Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 16 poz.167).

§13. Ustala się stawkę w wysokości 0% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§15.1. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

2. Uchwała podlega obowiązkowi publikacji na stronie internetowej Gminy Malechowo;

Przewodniczący Rady Gminy Malechowo

Henryk Kowalczuk

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXIV/244/2005
Rady Gminy Malechowo
Z dnia 28 września 2005 r.

W sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Malechowo

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

Zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, gmina nie poniesie wydatków finansowych z budżetu gminy na realizację infrastruktury technicznej. Koszty tej realizacji poniesie inwestor.

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXIV/244/2005
Rady Gminy Malechowo
Z dnia 28 września 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Malechowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Malechowo rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wniesiono uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.