DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 kwietnia 2018 r.

Poz. 2086

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 2018-04-27 08:06:12

UCHWAŁA NR XXXVI/310/2018
RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Lejkowo i Zielenica, gm. Malechowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, poz. 2232; Dz. U. z 2018 r., poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), w związku z uchwałą Nr XXV/198/2017 z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Lejkowo i Zielenica, gm. Malechowo Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Lejkowo i Zielenica, gm. Malechowo nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malechowo (uchwała Nr XXVII/185/2001 z dnia 13 grudnia 2001 r. zmienione uchwałami Rady Gminy Malechowo: Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXXIII/313/2010 z dnia 6 kwietnia 2010 r., Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., Nr XVI/122/2016 z dnia 25 lutego 2016 r., Nr XXX/249/2017 z dnia 31 sierpnia 2017 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Lejkowo i Zielenica, gm. Malechowo, obejmującą obszar o łącznej powierzchni 2,2956 ha, zwany dalej „planem”.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia:

1) załącznik nr 1a - rysunek planu dla działek ewidencyjnych nr 27/5 oraz 27/6 położnych w obrębie ewidencyjnym Lejkowo sporządzony w skali 1:1 000;
2) załącznik nr 1b - rysunek planu dla działki ewidencyjnej nr 120 położnej w obrębie ewidencyjnym Lejkowo sporządzony w skali 1:1 000;
3) załącznik nr 1c - rysunek planu dla działki ewidencyjnej nr 66 położnej w obrębie ewidencyjnym Zielenica sporządzony w skali 1:1 000.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunki planu, stanowiące załączniki: nr 1a, 1b oraz 1c do uchwały;
2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5. 1. Załączniki graficzne nr 1a, 1b oraz 1c odnoszą ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów, wraz z ich kolejnymi numerami;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Przepisy ogólne

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **karcie terenu** - rozumie się przez to zestaw zasad zagospodarowania dla danego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego kolejnym numerem, które to zasady zawierają nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu;
2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć wyznaczone w planie, określone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, linie dopuszczalnego usytuowania elewacji budynku, bez ich przekraczania, w kierunku linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejścia do budynku;
4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze w stosunku min. 60/40%;
5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się realizację zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 9. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie podstawowe w stosunku min. 60/40% oraz określa się warunki zabudowy i zagospodarowania.

3. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie dopuszczalne w stosunku max. 40/60%, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu oraz warunki jego wprowadzenia.

§ 10. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkami planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczone symbolem literowym **MN**;

2) tereny usług sportu i rekreacji - oznaczone symbolem literowym **US.**

§ 11. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunkach planu.

2. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

Rozdział 3
Ustalenia w zakresie scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów;

2) w wyniku podziału terenu na działki budowlane zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.

2. Ustala się, że wielkości działek przeznaczonych pod poszczególne rodzaje zabudowy nie będą mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych;

4) w celu poszerzenia przyległej drogi.

4. Na obszarze planu ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu zasady, iż nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

5. Na obszarze planu nie wprowadza się obowiązku przeprowadzania procedury scalania nieruchomości.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Na obszarze planu występuje zabytek archeologiczny:

1) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego jest zaznaczona na rysunku planu (załącznik nr 1c) i dotyczy strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych;

2) na terenie strefy W.III obowiązuje:

   a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

   b) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

3) stanowisko objęte strefą ograniczonej ochrony W.III: stan. 10 - Zielenica - AZP 13-25/68, oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1c).

2. Cały teren miejscowego planu znajduje się w granicach historycznych układów ruralistycznych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej wyznaczonych dla m. Lejkowo i m. Zielenica.

Rozdział 5
Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 14. 1. Ustala się, że na obszarze objętym planem, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska oraz nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) cały teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się na obszarze Natura 2000 „Dolina Grabowej" - obszary siedliskowe PLH320003, zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszar ten został wyznaczony;
2) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
   a) realizacji przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w kartach terenów,
   b) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania wiejskich i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
   c) przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym:
      - terenów parkingów,
      - obiektów i urządzeń służących obronności i bezpieczeństwu Państwa.

2. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:

1) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej" - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
2) przeznaczone pod „tereny usługowe" - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

Rozdział 6
Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej komunikacji

§ 15. 1. Dla terenu 01.US i 02.MN ustala się:

1) zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) ustala się nakaz podłączenia nowej zabudowy do zorganizowanych systemów inżynieryjnych - wodociągów, kanalizacji i elektroenergetyki.

2. Dla terenu 03.US ustala się:

1) indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody i odprowadzania ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;
2) po wybudowaniu gminnego systemu zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz podłączenia do niej istniejących budynków, których funkcje wymagają odprowadzania nieczystości płynnych;
3) ustala się nakaz podłączenia nowej zabudowy do zorganizowanych systemów inżynieryjnych - elektroenergetyki.

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice ich lokalizacji.

5. W liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

6. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników o których mowa w ust. 7.

7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe:

1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe/budynek mieszkalny, w tym jedno miejsce przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
2) dla usług - 2 miejsca postojowe/ 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 1 miejsce na jeden lokal oraz dodatkowo jedno miejsce przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal.

Rozdział 7
Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 16. 1. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi zlokalizowane poza obszarem planu.

2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m; jeśli droga komunikuje więcej niż trzy działki budowlane nakłada się obowiązek zakończenia jej placem manewrowym.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady obsługi inżynieryjnej oraz gospodarki odpadami, modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

§ 17. Ustala się, że docelowo obszar planu będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

1) wodociągowej;
2) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej;
3) światłowodów i sieci telefonicznej;
4) kanalizacji sanitarnej;
5) sieci gazowej.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę na obszarze planu ustala się obowiązek:

1) włączenia zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
2) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
3) wyposażenia obszaru planu w sieć dodatkową wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe i obrony cywilnej.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych na obszarze planu ustala się obowiązek:

1) podłączenia wszystkich budynków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne; docelowo nakłada się obowiązek podłączenia wszystkich budynków do wybudowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
2) sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż:
   a) DN 200 - dla spływu grawitacyjnego,
   b) DN 63 - dla rurociągów tłocznych.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło na obszarze planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub bez emisyjnych źródeł ciepła.

§ 21. W zakresie zasilania w energię elektryczną i infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze planu ustala się:

1) podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
2) obowiązek skablowania projektowanej i przebudowywanej sieci - linie kablowe podziemne.

§ 22. W zakresie docelowego zaopatrzenia w gaz ziemny na obszarze planu ustala się:

1) podłączenie do projektowanych sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
2) sieci gazowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
3) obowiązek projektowania sieci gazowej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych - pieszo - jezdnych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na terenach o innym przeznaczeniu.

§ 23. W zakresie gospodarki odpadami na obszarze planu ustala się obowiązek gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie, w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu - segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

§ 24. Nie określa się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 9
Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów - karty terenów

§ 25. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania, przedstawione w kartach terenów:

01. **KARTA TERENU US:**

1) Oznaczenie terenu: 01.US;
2) Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
   b) uzupełniające: usługi kultury;
3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się realizację obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
   b) ustala się na terenie realizacje przestrzeni publicznej w postaci: boisk, placów ćwiczeń, gier i zabaw oraz obiektów małej architektury,
   c) ustala się na terenie realizacje urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
   a) teren znajduje się na obszarze Natura 2000 „Dolina Grabowej” - obszary siedliskowe PLH320003,
   b) na ww. obszarze obowiązują zapisy § 14 niniejszej uchwały,
   c) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową;
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla m. Lejkowo;
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według ustaleń określonych w § 11;
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy - 7,5 m,
   b) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 5% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,05,
   d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,
   e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki budowlanej,
   f) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25º-45º,
   g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
9) Zasady tworzenia działek budowlanych: powierzchnia pod nowo tworzone działki pod zabudowę nie mniejsza niż 1 000 m²;
10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z Rozdziałem 8 oraz obowiązującymi przepisami prawa;
11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają przyległa droga,

b) nakazuje się lokalizację parkingów na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 15 ust. 6 i 7;

12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 1%.

02. **KARTA TERENU US:**

1) Oznaczenie terenu: 03.US;
2) Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
   b) uzupełniające: usługi kultury;
3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się realizację budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
   b) ustala się na terenie realizacje przestrzeni publicznej w postaci: boisk, placów ćwiczeń, gier i zabaw oraz obiektów małej architektury,
   c) ustala się na terenie realizacje urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
   a) teren znajduje się na obszarze Natura 2000 „Dolina Grabowej" - obszary siedliskowe PLH320003,
   b) na ww. obszarze obowiązują zapisy § 14 niniejszej uchwały,
   c) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową;
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) teren się w granicach historycznego układu ruralistycznego wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla m. Zielenica,
   b) dla terenu wskazano strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej (stanowisko archeologiczne): AZP 13-25/68,
   c) na obszarze stanowiska archeologicznego obowiązują zapisy § 13 niniejszej uchwały, w tym w szczególności wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych nad pracami ziemnymi. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy miejscowo konserwator zabytków;
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według ustaleń określonych w § 11;
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy - 7,5 m,
   b) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 5% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,05,
   d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,
   e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki budowlanej,
   f) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25º-45º,
   g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
9) Zasady tworzenia działek budowlanych: powierzchnia pod nowo tworzone działki pod zabudowę nie mniejsza niż 1 000 m²;
10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z Rozdziałem 8 oraz obowiązującymi przepisami prawa;
11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają przyległa droga,
   b) nakazuje się lokalizację parkingów na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 15 ust. 6 i 7;
12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 1%.

02. **KARTA TERENU MN:**

1) Oznaczenie terenu: 02.MN;
2) Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   b) uzupełniające: tereny zabudowy usługowej;
3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się realizację budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
   b) ustala się na terenie realizacje urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
   a) teren znajduje się na obszarze Natura 2000 „Dolina Grabowej" - obszary siedliskowe PLH320003,
   b) na ww. obszarze obowiązują zapisy § 14 niniejszej uchwały,
   c) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla m. Lejkowo;
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według ustaleń określonych w § 11;
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy - 9,5 m,
   b) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - nie ustala się,
   d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0,
   e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,
   f) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25º-45º z kalenicą ustawioną prostopadle lub równolegle do drogi,
   g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
9) Zasady tworzenia działek budowlanych: powierzchnia nowo tworzonych działek pod zabudowę nie mniejsza niż 800 m²;
10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z Rozdziałem 8 oraz obowiązującymi przepisami prawa;
11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają przyległe drogi,
   b) nakazuje się lokalizację parkingów i garaży dla wszystkich obiektów na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 15 ust. 6 i 7;
12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 10
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26. Uchyla się uchwałę Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 r. w granicach objętych niniejszą uchwałą.

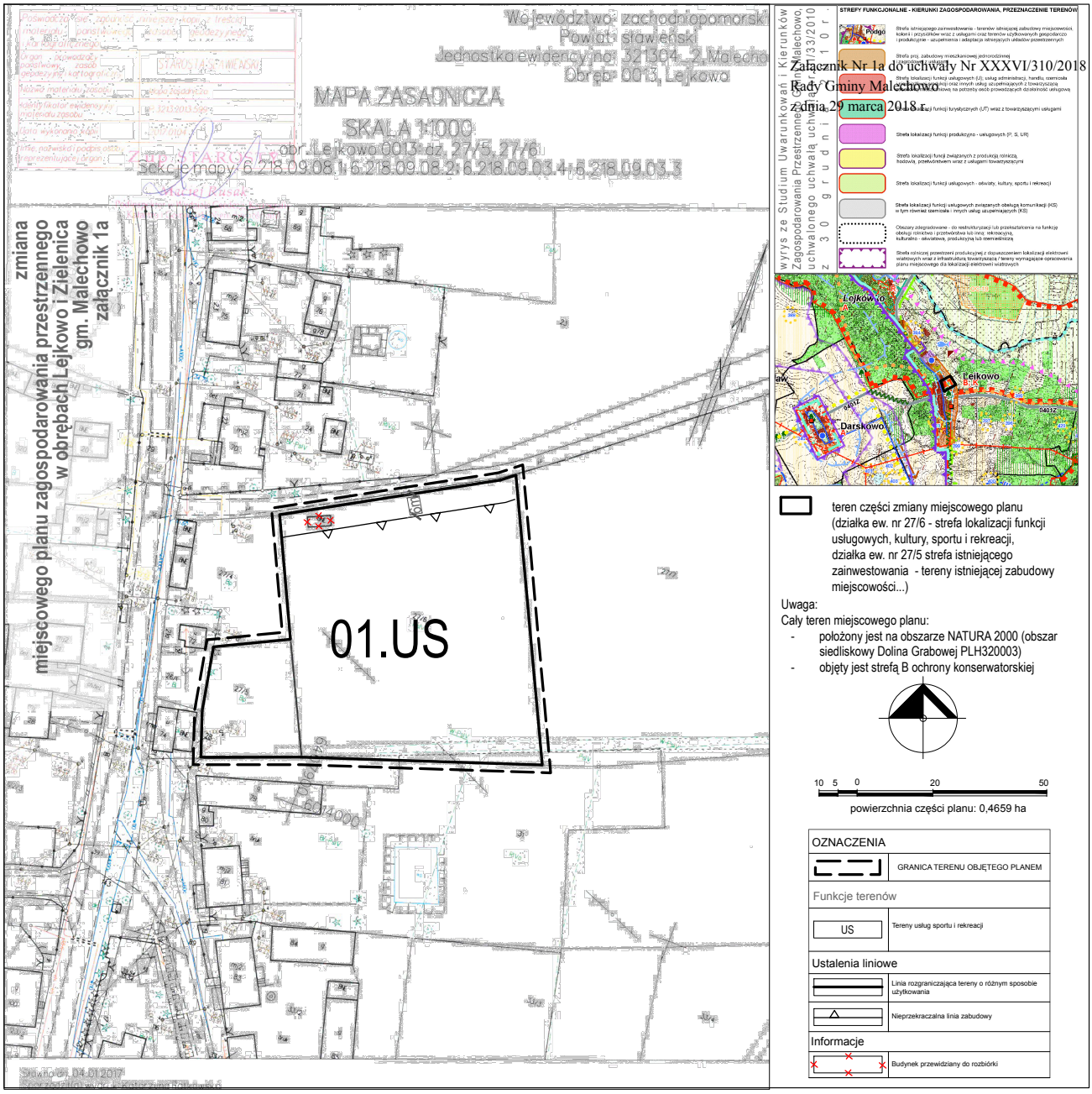
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

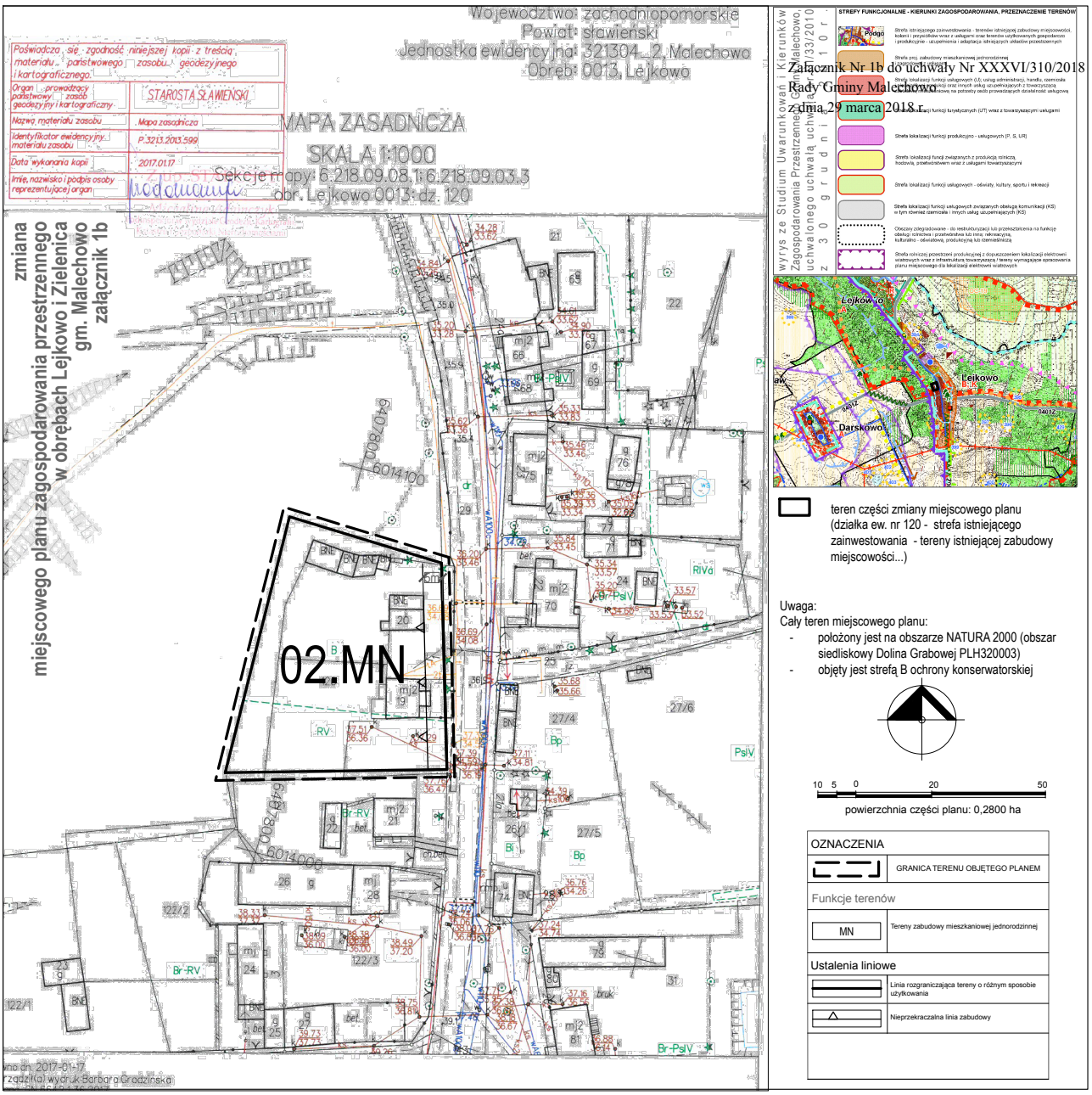
Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Kieres

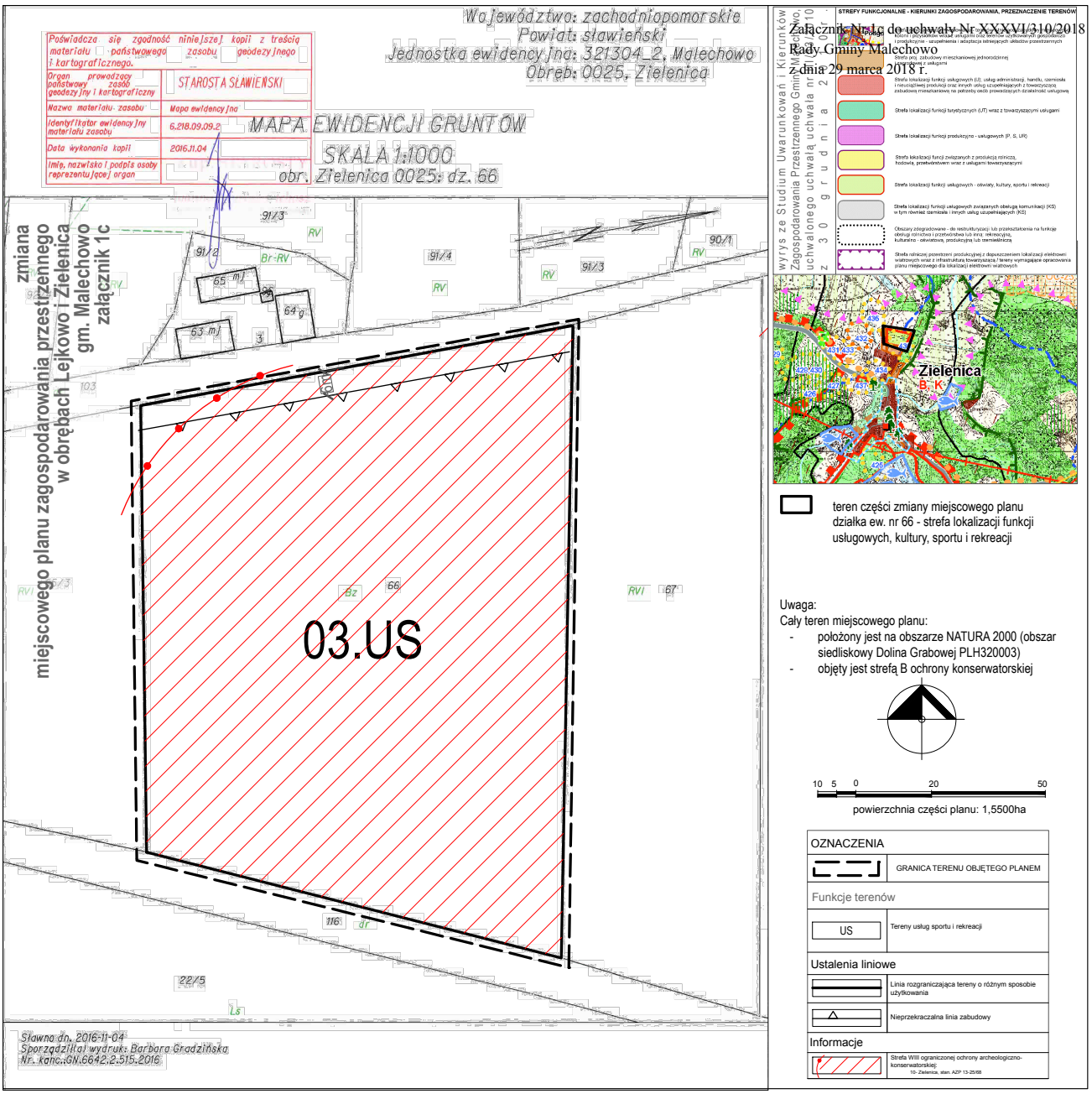
Załącznik Nr 1a do uchwały Nr XXXVI/310/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 marca 2018 r.



Załącznik Nr 1b do uchwały Nr XXXVI/310/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 marca 2018 r.



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/310/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 marca 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/310/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017, poz. 1073), Rada Gminy Malechowo rozstrzyga o posobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp:

1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 grudnia 2017 r. do 11 stycznia 2018 r. W dniu 9 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) uwagi były przyjmowane do dnia 31 stycznia 2018 r.
3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Malechowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o k órych mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/310/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Lejkowo i Zielenica, gm. Malechowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy w Malechowie rozstrzyga co następuje:

na obszarze objętym planem miejscowym, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.