DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 czerwca 2018 r.

Poz. 2809

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej; ZUW
Data: 13.06.2018 13:59:31

UCHWAŁA NR XXXVII/317/2018
RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 18 maja 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Malechowo, gmina Malechowo.

Na podstawie 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) oraz w związku z uchwałą Nr VI/39/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 384/3, 412/2, 413/3, 413/4 położonych w obrębie ewidencyjnym Malechowo, gmina Malechowo, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§ 1. 1 Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo przyjętego uchwałą Nr XXVII/185/2001 Rady Gminy Malechowo z dnia 13 grudnia 2001 r. i zmienionego 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 dnia 25 lutego 2016 r. oraz Nr XXX/249/2017 z dnia 31 sierpnia 2017 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §2 pkt 3;
2) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, a także ciągi komunikacyjne;
3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej;
5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
6) funkcjach równorzędnych – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu pod wszystkie wymienione funkcje łącznie albo pod jedną z wymienionych.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,1916 ha, położony w obrębie geodezyjnym Malechowo, w granicach przedstawionych na rysunku planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
2) zakazuje się lokalizacji reklam;
3) linie zabudowy nie dotyczą ogrodzeń, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych, a także obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu. Ustalenie powyższe nie dotyczy pasa terenu o szerokości 10 m położonego wzdłuż zewnętrznej krawędzi drogi krajowej;
4) elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej wyznaczonej przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elewacji od strony drogi krajowej,
5) ustala się że wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

§ 3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° (+/–15°);
4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1), 2) i 3), na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
5) nie ustala się obowiązku scalania i podziału nieruchomości.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
2) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: na całym terenie planu wskazuje się strefę B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malechowo.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;
2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z przylegających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się na każdej z działek zapewnić:
   a) w terenie U nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,
   b) w terenie MW, U nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny i usługowy;
   c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum jedno.
4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania,
5) w granicach planu dopuszcza się lokalizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, ścieżek rowerowych, chodników, miejsc do parkowania, zieleni, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia;

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

o minimalnej średnicy DN 20,

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
   a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej

   o minimalnej średnicy DN 160 oraz docelowo do oczyszczalni ścieków,
5) w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
   a) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej

   o minimalnej średnicy DN 160,
   b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej do czasu przebudowy sieci na rozdzielczą,
6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z biogazów i biopłynów,
   c) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
   a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych (mikroinstalacji), w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z, biogazów i biopłynów,
8) w zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne:
   a) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w usługi teletechniczne ze źródeł indywidualnych.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

1) nie zostały wyznaczone obszary przestrzeni publicznej, w związku z czym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
2) nie zostały wyznaczone tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się funkcję usługową związaną z obsługą komunikacji w tym również rzemiosła i innych usług uzupełniających np. stacja paliw, parkingi itp.;
2) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
4) dopuszcza się lokalizację garaży oraz budynków gospodarczych i innych,

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,5;
4) ustala się wysokość zabudowy do kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych do 6,0 m,
5) ustala się wysokość zabudowy do okapu, gzymsu (dolnej krawędzi dachu) do 4,5 m,
6) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º,
7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,

4. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych o maksymalnej wysokości 6 m i kącie nachylenia połaci dachowych o nachyleniu połaci do 45° .

5. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 400 m^2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **U, MW**

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się funkcję równorzędną jako zabudowę usług nieuciążliwych i mieszkaniową wielorodzinną;
2) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
3) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku wyznaczonego do ujęcia w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dawna mleczarnia) przy czym:
   a) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy zachowaniu istniejących otworów, oraz podziałów, z zastrzeżeniem konieczności odtworzenia już wymienionej;
   b) dopuszcza się zmianę pokrycia dachowego;
   c) dopuszcza się wewnętrzną przebudowę budynku i zmianę sposobu użytkowania;
   d) dopuszcza się remont elewacji przy zachowaniu odtworzenia historycznej kolorystyki i innych elementów;
4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
5) dopuszcza się lokalizację, garaży oraz budynków gospodarczych i innych.

3. Dla pozostałej jednostki w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,5;
4) ustala się wysokość zabudowy do kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych do 10,0 m,
5) ustala się wysokość zabudowy do okapu, gzymsu (dolnej krawędzi dachu) do7,0 m
6) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º,
7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
8) kalenice główne należy sytuować równolegle lub prostopadle do frontu działki;

4. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych o maksymalnej wysokości 5 m i kącie nachylenia połaci dachowych o nachyleniu połaci do 45° .

5. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 400 m^2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 11. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 12. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 1%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

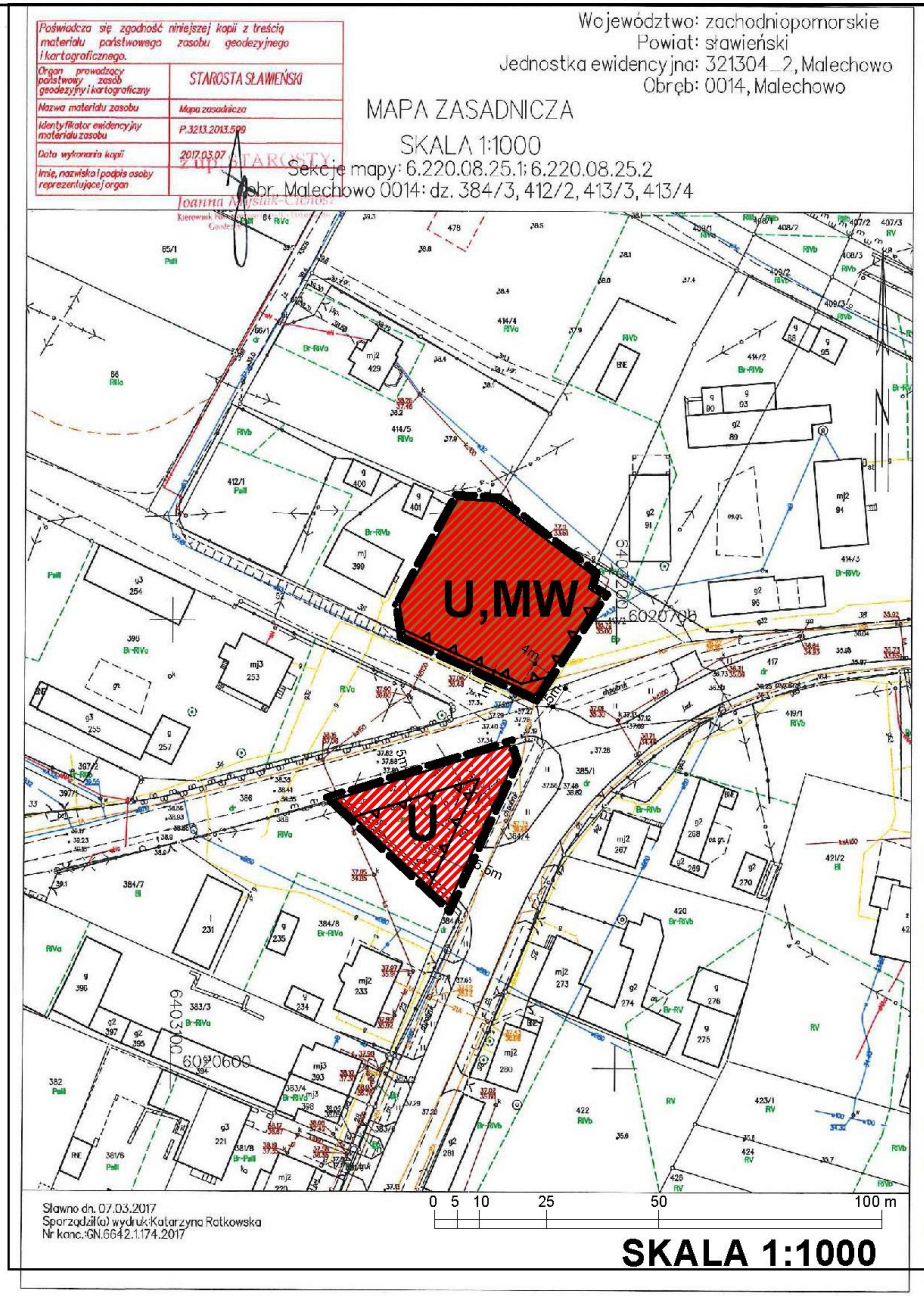
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Kieres

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/317/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 18 maja 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALECHOWO W OBRĘBIE MALECHOWO



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII/317/2018 RADY GMINY MALECHOWO
Z DNIA 18.05.2018 R

OZNACZENIA:

- USTALENIA PLANU:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

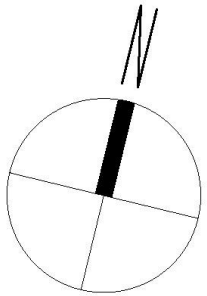
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U,MW — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

- OZNACZENIA INFORMACYJNE

0.02m — WYMIAROWANIE



PROJEKT:
mgr inż. arch. kraj. Marta Piechota-Kondela
mgr inż. arch. Grzegorz Gąsiorek

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALECHOWO /wyrys/



OBSZAR OBJĘTY PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/317/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 18 maja 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 sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp:

1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 marca 2018 r. do 04 kwietnia 2018 r. W dniu 21 marca 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 20 kwietnia 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 których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/317/2018
Rady Gminy Malechowo
z dnia 18 maja 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 obrębie Malechowo, 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.