UCHWAŁA NR XXVIII/266/2026
RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr IX/74/2025 Rady Gminy Malechowo, z dnia 13 stycznia 2025 r., *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo", uchwalonego uchwałą Nr XXVII/185/2001 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., nr XXX/249/2017 z dnia 31 sierpnia 2017 r. oraz nr LVI/419/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Zachodniopomorskiego nr 7/2018 z dnia 09 lipca 2018 r. i nr 7/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1,22 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczaniu w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;

2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

3) **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;

5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

7) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część połaci dachu przekrywającą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, budowli rolniczych oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dla usytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne;

9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dla usytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne;

10) **obiekcie budowlanym wysokościowym –** należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak komin i maszt;

11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

12) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję energii promieniowania słonecznego;

14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;

15) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

16) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) obowiązujące linie zabudowy;

7) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej.

§ 6. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **2** tereny, wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNW-U**;

2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego;

2) ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej;

3) dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

   a) teren oznaczony symbolem **MNW-U**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

   b) teren oznaczony symbolem **RZM**, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

2) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

   a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,

   c) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

   a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,

   b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

      - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

      - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

      - generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 9. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczonej w części graficznej planu, dla której ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym historycznego układu komunikacyjnego, historycznej zieleni komponowanej;

2) nakaz ochrony historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych;

3) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, gabarytów oraz form architektonicznych, zgodnie z § 11;

4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,78 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia usług dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,3,

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,5,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,6,

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,0,

d) maksymalna intensywność zabudowy:

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,9,

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,5,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,5,

- przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,2,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,

- dla budynków usługowych: 2,

- dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,

i) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 10 m,

- dla budynków usługowych: 12 m,

- dla pozostałej zabudowy: 6 m,

k) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski,

- dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,

l) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,

m) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, płytkę elewacyjną, cegłę lub jej imitację, szkło w kolorystyce wynikającej z barw tych materiałów;

3) zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę;

4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1RZM** (o powierzchni ok. 0,44 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:

a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,

c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,

d) budynków agroturystycznych,

e) budynków usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,

- dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1,

g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 9 m,

- dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m,

i) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

- dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

- dopuszcza się dachy naczółkowe,

- pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,

j) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów;

3) zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do najdłuższego prostego odcinka linii zabudowy wyznaczonej na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę,

b) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 10 i § 11, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 10 i § 11.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w § 10 obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w § 10.

5. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

6. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

7. Obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości od krawędzi jezdni drogi krajowej ekspresowej większej niż jednokrotna wysokość lokalizowanego obiektu budowlanego wysokościowego, rozumianej jako wysokość do najwyższego punktu innych obiektów budowlanych wysokościowych nad poziomem przyległego terenu.

§ 13. 1. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

2. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

§ 14. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U**: 1000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z publicznej drogi klasy ekspresowej S6, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

c) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. d: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni sprzedaży;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 19. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Malechowo

Magdalena Jadczak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/266/2026

Rady Gminy Malechowo

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W granicach obszaru objętego planem częściowo obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą Nr XIX/112/1996 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1997 roku w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo.* Obowiązujący akt prawa miejscowego przeznacza teren objęty planem pod teren upraw polowych, teren istniejącej zabudowy zagrodowej i tereny łąk i pastwisk.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, a w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. W zakresie odprowadzania ścieków plan zakłada odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto, plan dopuszcza stosowanie indywidualnych rozwiązań w powyższym zakresie. Biorąc pod uwagę cel sporządzenia przedmiotowego planu oraz jego ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w wyniku uchwalenia dokumentu nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w wyniku uchwalenia planu.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/266/2026

Rady Gminy Malechowo

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Malechowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781), przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

https://ug.malechowo.ibip.pl/public/getFile?id=482983

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……..... Rady Gminy Malechowo, z dnia……/……/……
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą Nr XIX/112/1996 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1997 roku w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo.* Obowiązujący akt prawa miejscowego przeznacza teren objęty planem pod teren upraw polowych, teren istniejącej zabudowy zagrodowej i tereny łąk i pastwisk.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, przedmiotowy plan znajduje się w granicach terenów strefy istniejącego zainwestowania – terenów istniejącej zabudowy miejscowości, kolonii i przysiółków wraz z usługami oraz terenów użytkowanych gospodarczo i produkcyjnie – uzupełnienie i adaptacja istniejących układów przestrzennych, terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami i gruntów ornych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo,* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą IX/74/2025 Rady Gminy Malechowo z dnia 13 stycznia 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo.*

Głównym celem prac planistycznych jest konieczność wprowadzenia zmian w ustaleniach obowiązującego planu w wyniku zmieniających się uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp*.

W dniach od 18 maja 2026 r. do 17 czerwca 2026 r. trwały konsultacje społeczne, prowadzone na podstawie art. 17 pkt 13 upizp w formie:

- zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych,
- spotkania otwartego, w dniu 1 czerwca 2026 r. o godzinie 15:30,
- dyżuru projektanta, w dniu 2 czerwca 2026 r. o godzinie 15:30.

W dniu 18 grudnia 2024 roku Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego podjął uchwałę nr XIII/187/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego. Uchwała weszła w życie z dniem 8 stycznia 2026 r. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 7 projektu planu), zasad

ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu).

Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.*

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 16 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 16 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.
Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XX/163/2016 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Malechowo*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.