UCHWAŁA NR XXIX/272/2026
RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 28 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; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781.), Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XI/94/2025 Rady Gminy Malechowo, z dnia 21 marca 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 0,32 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

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

3) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa biologicznie czynna.

§ 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, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNW**;

2) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **L**.

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

1) obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

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

1) teren oznaczony symbolem literowym **MNW** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

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 emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych;

4) W granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej w części graficznej planu, ustala się:

   a) nakaz zachowania min. 70% powierzchni jako biologicznie czynnej,

   b) zakaz zabudowy budynkami,

   c) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: Malechowo, stan. 8, AZP 12-24/81, objęte strefą „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV, w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW** (o powierzchni ok. 0,3 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

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

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

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

- dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,

h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 6 m,

j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

- dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

- dopuszcza się dachy naczółkowe,

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

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

3) zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

4) w granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;

5) teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) w granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

7) 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%.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1L** (o powierzchni ok. 0,02 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy kubaturowej;

3) teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

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 0%.

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 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 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 11.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych 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 § 11.

§ 13. 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: 1000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych 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 10 stopni.

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

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi gminnej przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym – publiczną drogą gminną 165005Z, zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem droga gminna.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

2) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;

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

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

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem **L**.

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

2. 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.

3. 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 średniego i niskiego napięcia.

4. 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.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

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

6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.

7. 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.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 17. 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 XXIX/272/2026

Rady Gminy Malechowo

z dnia 28 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 zadrzewień.

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 XXIX/272/2026

Rady Gminy Malechowo

z dnia 28 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 i poz. 912.), 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/catalog/?id=265413&idCatalog=484953

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXIX/272/2026 Rady Gminy Malechowo, z dnia 28 sierpnia 2026 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 zadrzewień.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

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 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą XI/94/2025 Rady Gminy Malechowo z dnia 21 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo.*

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

W dniach od 22 czerwca 2026 r. do 21 lipca 2026 r. odbyły się konsultacje społeczne, prowadzone na podstawie art. 17 pkt 13 upizp w formie:

- zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych,
- spotkania otwartego, w dniu 6 lipca 2026 r. o godzinie 15:30,
- dyżuru projektanta, w dniu 7 lipca 2026 r. o godzinie 15:30.

W odniesieniu do opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 20 lutego 2026 r., dotyczącej zarzutu niewystarczającej analizy gatunków i siedlisk objętych ochroną na podstawie przeprowadzonej wizji terenowej, prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Malechowo, gmina Malechowo została zaktualizowana o dane z wizji terenowej przeprowadzonej dnia 21 kwietnia 2026 r. Z tego względu informacje dotyczące fauny i flory w przedłożonej Prognozie zostały podparte zarówno wiedzą z dostępnych dokumentów, publikacji i raportów dotyczących obszaru gminy jak i z zebranych podczas wizji na przedmiotowym terenie informacji, w tym informacji o braku występowania chronionych siedlisk przyrodniczych oraz fauny i flory chronionej.

Dodatkowo, wyznaczenie w projekcie MPZP na terenie działki 224 terenu leśnego oraz strefy biologicznie czynnej, a także ograniczenie zabudowy poprzez wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, zapewnia kompromis pomiędzy potrzebami inwestycyjnymi, a potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego oraz stanowi ochronę terenów leśnych w części działki

nieprzeznaczonej na cele mieszkaniowe. Dlatego z uwagi na powyższe oraz biorąc pod uwagę niewielką skalę oddziaływania projektu (teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wynosi 0,3 ha) nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu analizowanego projektu.

Uzupełnioną prognozę oddziaływania na środowisko ponownie przedłożono do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska. Pismem z dnia 5 sierpnia 2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska poinformował, że nie wnosi uwag do przedłożonego projektu.

W dniu 18 grudnia 2025 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 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 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. Dla terenu lasu ustalono stawkę 0%.

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 § 15 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 § 15 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.