

**PROJEKT UCHWAŁY
RADY GMINY MALECHOWO**

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NA DZIAŁKACH NR 284/4, 287 I 347 OBREB NIEMICA,
GM. MALECHOWO**

Lipiec 2019r.

**UCHWAŁA NR/...../..... /
RADY GMINY MALECHOWO**

z dnia.....r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach
nr 284/4, 287 i 347 obręb Niemica, gm. Malechowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/46/2019 z dnia 18 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 284/4, 287 i 347 obręb Niemica, gmina Malechowo, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malechowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/185/2001 z dnia 13 grudnia 2001r. i zmienionego uchwałami Rady Gminy Malechowo: Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007r., Nr XXXIII/313/2010 z dnia 06 kwietnia 2010r., Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010r., Nr XVI/122/2016 z dnia 25 lutego 2016r. oraz Nr XXX/249/2017 z dnia 31 sierpnia 2017r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Nr 7/2018 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 09 lipca 2018r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 284/4, 287 i 347 obręb Niemica, gmina Malechowo – zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 6,4602 ha. Granice planu przedstawione są na rysunku planu.
3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo 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.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w §1 określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
2. Na terenie objętym planem nie występują lub w związku z ustaleniami planu nie wystąpią uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
 - 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia literowe, określające przeznaczenie terenu:
 - a) **R/RU** – teren rolniczy- obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - b) **R- dr** – teren rolniczy- droga dojazdowa do gruntów rolnych;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) fragment strefy WIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęty ochroną ustaleniami planu miejscowego;
 - 6) pas zadrzewień i zakrzewień, stanowiący pas przeciwwietrzny i barierę ochronną przed odorami i hałasem;
 - 7) odcinki, na których dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych na granicy planu.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu

- § 3.** Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.R- dr, 3.R-dr** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren rolniczy- droga dojazdowa do gruntów rolnych;
 - 2) sposoby zagospodarowania terenu:
 - a) droga o nawierzchni gruntowej i/lub utwardzonej o szerokości zmiennej- wyznaczonej granicami geodezyjnymi działki- od 5,2 m do 7,4 m.
 - b) infrastruktura techniczna, o której mowa w §8 pkt 6).
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy terenu;
 - b) w obrębie fragmentu strefy WIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §7.
- § 4.** Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.R/RU** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) zabudowa rolnicza- budynki gospodarcze i inwentarskie,
 - c) budowle i urządzenia rolnicze,
 - d) wewnętrzna komunikacja i place składowe,
 - e) zadrzewienia i zakrzewienia, stanowiące pas przeciwwietrzny i barierę ochronną przed odorami i hałasem,

- f) infrastruktura techniczna, o której mowa w §8;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy- 15,0 m, w tym dla budynków maksymalnie 9,0m,
 - b) liczba kondygnacji- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy w odniesieniu do terenu– minimalny: 0,05, maksymalny: 1,0,
 - f) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub czterospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°,
 - g) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, a także rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych,
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu oraz wiat śmietnikowych, które mogą być umiejscowione poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - i) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych na granicy planu na odcinkach oznaczonych na rysunku planu literami A-B, C-D.
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz wykorzystywania terenu dla celów mieszkaniowych;
 - b) w obrębie fragmentu strefy VIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §7.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelkie prace prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) wszelkie działania należy prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zapewniający ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko;
- 4) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) ochrona krajobrazu realizowana poprzez stosowanie zasad określonych w §6;
- 6) celem ograniczenia rozprzestrzeniania się emisji odorów i hałasu, pochodzących z działalności rolniczej, należy utrzymać istniejący pas zadrzewień i zakrzewień występujący w obrębie nieużytku na terenie 2.R/RU- dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przy jednoczesnym zachowaniu funkcji ochronnej istniejącej zieleni (uzupełnienia zakrzewień i drzewostanu o nowe nasadzenia).

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego na ścianach budynków;
- 2) elewacja budynków w kolorach neutralnych i pastelowych (biel, odcienie zieleni, beżu, szarego lub żółtego);
- 3) należy dążyć do ujednoczenia kolorystyki budynków istniejących i projektowanych;
- 4) w przypadku realizacji nasadzeń dopuszcza się jedynie rodzime gatunki drzew i krzewów.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. W obszarze planu ustala się fragmenty stref W III- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zaewidencjonowanych jako Bartolino, stan. 17, AZP 13-24/63 oraz Niemica, stan. 55, AZP 13-24/46 - wskazanych na rysunku planu.

2. W obrębie wyznaczonych fragmentów stref W III obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z istniejącej drogi publicznej i drogi wewnętrznej, bezpośrednio graniczącymi z obszarem planu oraz poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych 1.R-dr i 3.R-dr;
- 2) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych na terenie objętym planem;
- 3) dla potrzeb obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) co najmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych;
 - b) co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów transportu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 4) dla projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek przyłączenia do sieci wodociągowej- zakaz zaopatrzenia w wodę z własnej studni;
- 5) do czasu realizacji przyłącza kanalizacyjnego dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych umiejscowionych w obszarze planu;
- 6) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej do uzbrojenia terenu- przyłączy elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych o parametrach:
 - a) wodociągi- średnice od 50mm do 300mm
 - b) kanalizacja- średnice od 90mm do 300mm
 - c) gaz- średnice do DN 200mm
 - d) sieć elektroenergetyczna niskiego i/lub średniego napięcia, realizowana jako sieć podziemna;
 - e) sieć telekomunikacyjna, realizowana jako sieć podziemna,
 - f) urządzenia techniczne związane z prawidłowym funkcjonowaniem przyłączy realizowane zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla prowadzonej działalności oraz lokalizacji nowych obiektów budowlanych dopuszczonych w planie;
- 8) wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo do gruntu;
- 9) na terenie 2.R/RU dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii:
 - a) energii promieniowania słonecznego, o mocy poniżej 100 kW,
 - b) wykorzystującego energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z ustawą o odnawialnych źródłach energii.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 10%.

§ 10. W obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) Uchwała Nr III/35/2010 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach obrębów geodezyjnych Bartolino, Kusice, Niemica gm. Malechowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011r. Nr 8, poz. 114), zmieniona Uchwałą Nr VI/40/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 24 marca 2015r. (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 29.04.2015r. poz. 1625) - w części obejmującej działki nr 287 i 284/4 oraz fragment działki nr 347 obręb Niemica;
- 2) Uchwała Rady Gminy Malechowo Nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997r. Nr 5, poz. 22) - w części obejmującej fragment działki nr 347 obręb Niemica.

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Malechowo.

Przewodniczący
Rady Gminy Malechowo