

**PROJEKT UCHWAŁY
RADY GMINY MALECHOWO**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 394/2 I 394/3 W OBRĘBIE PĘKANINO,
GMINA MALECHOWO**

wrzesień 2019r.

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

z dnia.....r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina 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 X/72/2019 z dnia 11 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo, po stwierdzeniu, że 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo – zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,0888 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 działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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 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 oznaczające przeznaczenie terenu:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) Kp – teren komunikacji pieszej;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
 - 6) wymiar (m) – określający liczbowo ustalenia przestrzenne planu w odniesieniu do odległości i szerokości;
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 **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) garaż wolnostojący lub realizowany jako część budynku mieszkalnego,
 - c) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - d) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 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- 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy– minimalny: 0,05, maksymalny: 0,6,
 - f) geometria dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°; w przypadku nadbudowy istniejącego budynku wykonać dach dwuspadowy;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 10,0 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 6;
 - h) budynki o rzucie poziomym w kształcie prostokąta;
 - i) realizacja zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w § 6;
 - j) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących budynków i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z § 7;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w obrębie terenu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV - na rysunku planu wyznaczono strefy ochronne tych linii po 1,5 m od osi linii;
 - b) w obrębie stref ustala się zakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej, składowania wyrobów, materiałów i maszyn oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych;
 - c) za wyjątkiem ustalonych w planie zakazów związanych z zagospodarowaniem terenu, w obrębie stref obowiązują przepisy odrębne związane z występowaniem linii elektroenergetycznych, a także zasadami bezpieczeństwa, których należy przestrzegać w ich pobliżu;
 - d) w sytuacji usunięcia napowietrznych linii elektroenergetycznych z obszaru planu lub ułożenia ich w gruncie, opisane w lit. a) i b) strefy ochronne i zakazy ustanowione w ich obrębie wynikające z istnienia linii napowietrznych nie obowiązują;
 - e) w sytuacji ułożenia sieci w gruncie zastosowanie mają przepisy odrębne, o których mowa w lit. c) .

§ 4. Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kp** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;
- 2) sposoby zagospodarowania terenu:
 - a) chodnik,
 - b) zieleń towarzysząca,
 - c) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
 - d) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą krajową nr 6;
 - e) infrastruktura techniczna, o której mowa w §7 pkt 6);
 - f) szerokość terenu zmienna- wyznaczona granicami geodezyjnymi działki- od 1,9m do 6,6 m.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w obrębie terenu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV – celem ochrony funkcjonowania linii w obrębie terenu ustala się zakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) za wyjątkiem ustalonych w planie zakazów związanych z zagospodarowaniem terenu, w obrębie terenu obowiązują przepisy odrębne związane z występowaniem linii elektroenergetycznych, a także zasadami bezpieczeństwa, których należy przestrzegać w ich pobliżu;
 - c) w sytuacji usunięcia napowietrznych linii elektroenergetycznych z obszaru planu lub ułożenia ich w gruncie, opisane w lit. a) zakazy ustanowione w obrębie terenu i wynikające z istnienia linii napowietrznych nie obowiązują;
 - d) w sytuacji ułożenia sieci w gruncie zastosowanie mają przepisy odrębne, o których mowa w lit. b) .

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.

Rozdział 4 **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 6. Obszar planu w całości położony jest na terenie strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego miejscowości Pękanino, ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Malechowo. W celu ochrony zasadniczych elementów kompozycji układu przestrzennego miejscowości, dla terenu objętego planem ustala się:

- 1) obowiązek stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk, drewno, kamień, ceramika, gres, cegła elewacyjna; dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych imitujących materiały naturalne;
- 2) elewacja budynków w kolorach neutralnych i pastelowych (biel, odcienie beżu, szarego lub żółtego);
- 3) wykonywanie dachów nowobudowanych obiektów budowlanych w kolorystyce czerwonej, brązowej lub grafitowej.

Rozdział 5 **Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN od strony drogi gminnej, położonej na działce nr 476/1 obręb Pękanino;
- 2) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych dla obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w granicach własnej nieruchomości;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w ilości co najmniej 1 stanowiska dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej do uzbrojenia terenu- przyłączy elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych o parametrach:
 - a) wodociągi- średnice od 50 mm do 300 mm
 - b) kanalizacja- średnice od 90 mm do 300 mm
 - c) gaz- średnice do DN 200 mm
 - d) sieć elektroenergetyczna niskiego 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 usunięcie kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu i zabudową w zakresie niezbędnym dla celów realizacji obiektów budowlanych dopuszczonych w planie;

- 8) wody opadowe odprowadzać powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika o powierzchni nie większej niż 30 m²;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii- energii promieniowania słonecznego- o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z ustawą o odnawialnych źródłach energii.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

- 1) dla terenu MN w wysokości 10%,
- 2) dla terenu Kp - stawki nie ustala się.

§ 9. W obszarze objętym planem traci moc Uchwała Rady Gminy Malechowo Nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997r. Nr 5, poz. 22).

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

§ 11. 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