

Uchwała Nr
Rady Gminy w Malechowie z
dnia..... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Malechowo w obrębie Świącianowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy w Malechowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XV/94/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 29 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 93/1 w obrębie Świącianowo, gm. Malechowo, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo przyjętego Uchwałą Nr XXVII/185/2001 Rady Gminy w Malechowie z dnia 13 grudnia 2001 roku, zmienionego Uchwałami: Nr XI/98/07 Rady Gminy w Malechowie z dnia 31 października 2007 roku; Nr XXXIII/313/2010 Rady Gminy w Malechowie z dnia 6 kwietnia 2010 roku; Nr III/33/2010 Rady Gminy w Malechowie z dnia 30 grudnia 2010 roku; Nr XVI/122/2016 Rady Gminy w Malechowie z dnia 25 lutego 2016 roku, Nr XXX/249/2017 Rady Gminy w Malechowie z dnia 31 sierpnia 2017 roku, a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym nr 7/2018 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 9 lipca 2018 roku w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na działce o nr ewid. 93/1 obręb Świącianowo, gmina Malechowo – zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 0,47 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo dla obszaru objętego planem;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod rozwój jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem obejmuje jeden teren elementarny, określony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem literowym, który oznacza funkcję terenu.

2. Ustalenia planu formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
- c) zasady scalania i podziału terenu,

- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- f) ustalenia komunikacyjne,
- g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

3. Pełny tekst ustaleń zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Na obszarze planu brak jest terenów, dla których należałoby ustalić zasady i ograniczenia wynikające z tytułu położenia na obszarze i terenie górniczym, z tytułu osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1. „Nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków i wiat,
- 2. „Przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 3. „Uciążliwości inwestycji” – należy przez to rozumieć oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania mierzone właściwymi jednostkami, określonymi w przepisach odrębnych.
- 4. „Usługach nieuciążliwych” - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, usług będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usług składowania i magazynowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przedsięwzięć związanych z obsługą serwisową pojazdów samochodowych oraz myjni.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1. MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 5. Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenie działki, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących, wiat, garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

- 1) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 45°
- 3) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, garażami w bryle budynku, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową, blachą dachówkopodobną lub dachówką bitumiczną – odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, z wyjątkiem zapleczy placów budowy.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 7. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
2. Podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.
4. Dopuszcza się wydzielenia działek o dowolnej powierzchni, w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustala się zasad w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
2. Nakazuje się działać zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając fakt, że działka znajduje się w granicach korytarza ekologicznego „Pobrzeże Słowińskie” oraz w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska przyrodniczego 91E0 – łągi wierzbowe, topolowe olszowe i jesionowe.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w przypadku ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wójta Malechowa i wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

§ 10. Ustala się następujące ustalenia komunikacyjne:

1. Powiązanie ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przylegającej drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Nakazuje się zapewnić:
 - 1) Nie mniej niż 2 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każdy budynek mieszkalny;
 - 2) Miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania,
5. W granicach planu dopuszcza się lokalizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, ścieżek, chodników, miejsc do parkowania, zieleni, obiektów infrastruktury technicznej, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia;

§ 11. Ustala się następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
2. Dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej oraz docelowo do oczyszczalni ścieków,
 - 2) do czasu skanalizowania rejonu inwestycji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, a także do gruntu lub powierzchniowo w teren, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych itp.,
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z biogazów i biopłynów,
 - 3) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe;
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z biogazów i biopłynów,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej;
7. W zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w usługi teletechniczne ze źródeł indywidualnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, w tym usługi turystyczne, hotelarskie i gastronomiczne itp.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących przy zachowaniu ustaleń zawartych poniżej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy – 0,1 – 1,
 - f) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - g) dachy dwu – lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1000 m²; z wyłączeniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 4
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia wg § 9.
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w §10;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia wg § 11.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

- § **14.** Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 20%.
- § **15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.
- § **16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej