

**Projekt**

z dnia 25 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, 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 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), 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. poz. 1688), Rada Gminy Malechowo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą nr XXXIX/289/2022 Rady Gminy Malechowo z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo”, uchwalonego uchwałą nr LVI/419/2023 Rady Gminy Malechowo, z dnia 20 grudnia 2023r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,32 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1-4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący działki nr 54 i 55, obręb Ostrowiec, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący działkę nr 125, obręb Ostrowiec, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący działkę nr 354/1, obręb Ostrowiec, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący działkę nr 334/1, obręb Ostrowiec, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 5;
- 6) 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 6;
- 7) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 7.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 11.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. 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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej. 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 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ścianę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynku;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach terenu na powierzchnię tego terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni terenu;
- 7) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 8) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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) obowiązująca linia zabudowy;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa wyłączona z możliwości lokalizacji nowych grobów ziemnych;
- 8) drzewo do zachowania;
- 9) zabytek ujęty w ewidencji zabytków.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **12** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MW-U**;
- 2) teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UG-US**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US**;
- 4) teren usług kultu religijnego lub cmentarza oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UR-C**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KR**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KR-KOP**;
- 7) teren oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IKO**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **WS**;
- 9) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **ZN**.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. 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:

- 1) teren oznaczony symbolem **1MW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) tereny oznaczone symbolami **1US** oraz **1UG-US** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) 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;
- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zachowania i ochrony drzewa do zachowania, oznaczonego na rysunku planu. W uzasadnionym przypadku, wynikającym ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza

się wycinkę drzewa, jednak brak ten należy uzupełnić nasadzeniem gatunku rodzimego, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;

- 6) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach, wykonawczych wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
  - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
  - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
  - c) 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.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, na terenie 1MW-U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenicy, kształt i wielkość okien, materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia zabytku w przypadku jego częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;
- 4) zakaz montowania na elewacji frontowej i eksponowanych elewacjach bocznych budynku urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz kabli;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych oraz nowych lukarn wyłącznie na połaci dachowej nieeksponowanej z drogi wojewódzkiej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych, z zastrzeżeniem, że nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni połaci dachu eksponowanej z drogi wojewódzkiej;
- 7) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) dopuszczenie rozbiórki zabytku ujętego w ewidencji zabytków, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 9) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

#### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.



2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach niewymienionych w ust. 2.

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 80% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz placów zabaw dla dzieci.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

- a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
- b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

3. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

4. Dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 12. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w strefach z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m i 150m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m;
- 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 i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają: droga wojewódzka nr 205 oraz drogi powiatowe nr 3551Z i 3720Z, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 300m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

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

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc do parkowania:

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

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 15;

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

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem **1UR-C** oraz terenach **ZN**;

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

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

1) zaopatrzenia w wodę do celów bytowych 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 zaopatrzenia 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 zerowym lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem przepisów planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;

2) nakazuje się zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

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

- 1) odprowadzania 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: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

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

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

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.

4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

## **Rozdział 11.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenu **1MW-U** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12,5m,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 8m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
- b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
- c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9,
- d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna w odcieniach naturalnego, ceglatego spieku dachówki ceramicznej;

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

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do najdłuższego odcinka linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
- b) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do najdłuższego odcinka linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.

4. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

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%.

**§ 18.** Dla terenu **1UG-US** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 15%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,3;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
- 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, brązu lub naturalnego, ceglatego spieku dachówki ceramicznej;

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

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i §16.

6. 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%.

**§ 19.** Dla terenu **1US** (o powierzchni ok. 0,78ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji. W granicach terenu dopuszcza się wyłącznie lokalizację wiat oraz sanitariatów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację wiat poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 80%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, brązu lub naturalnego, ceglatego spieku dachówki ceramicznej;

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

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i §16.

6. 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%.

**§ 20.** Dla terenu **1UR-C** (o powierzchni ok. 0,89ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego lub cmentarza. Dopuszcza się budowę kolumbarium. W granicach terenu wyznacza się strefę, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych grobów ziemnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 5%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,05;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 8m;
- 9) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: brązu lub naturalnego, ceglatego spieku dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

6. 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%.

**§ 21.** Dla terenu **1KR** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

5. 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%.

**§ 22.** Dla terenu **1KR-KPO** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parking. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie parkingi naziemnego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

5. 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%.

**§ 23.** Dla terenu **1IKO** (o powierzchni ok. 0,35ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 20%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10m.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

5. 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%.

**§ 24.** Dla terenu **1WS** (o powierzchni ok. 0,003ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

5. 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%.

**§ 25.** Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,45ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,06ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,09ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Teren **1ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

6. 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%.

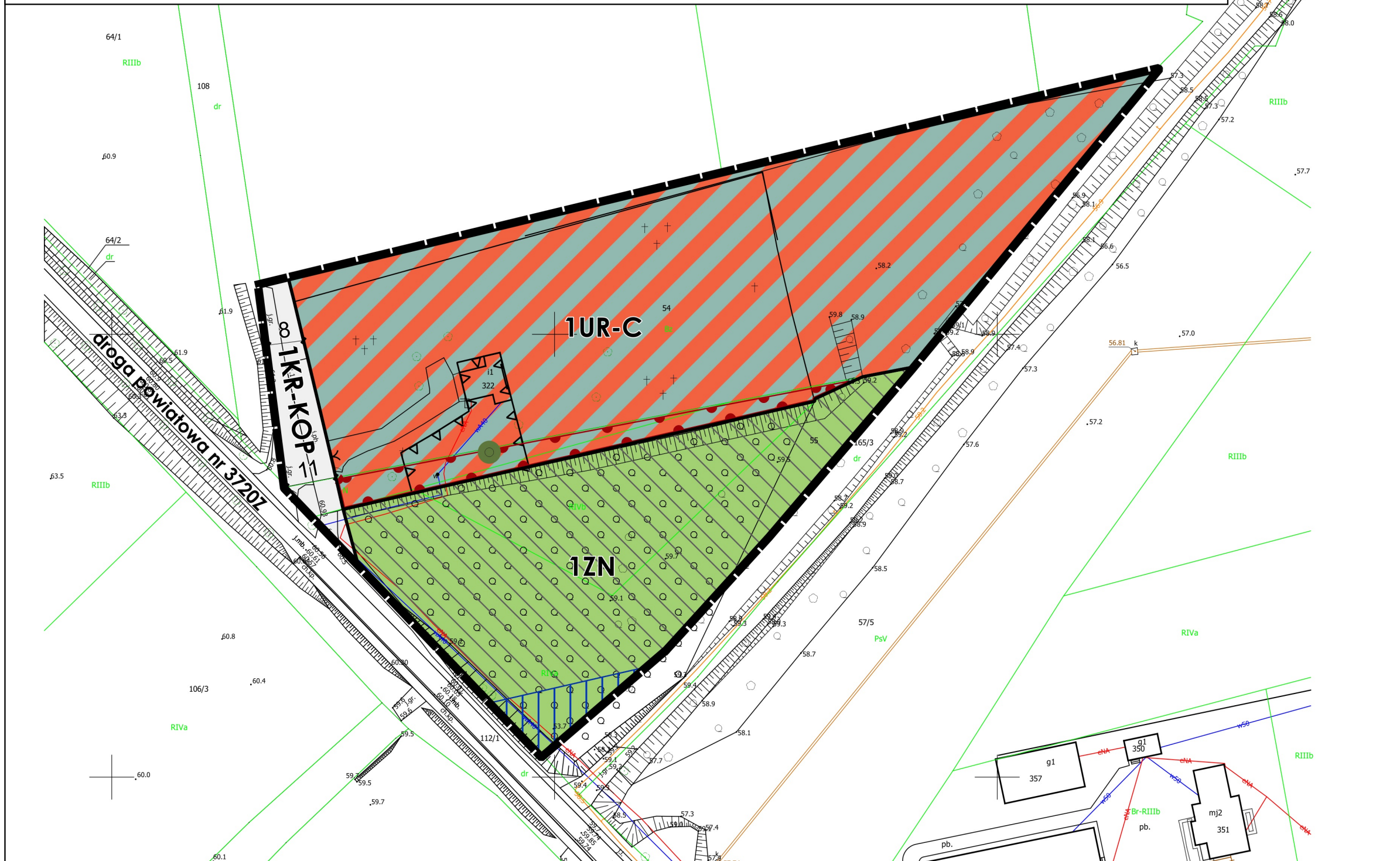
## **Rozdział 12.** **Ustalenia końcowe**

**§ 26.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

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



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo**  
 ZAŁĄCZNIK NR 1, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 54 I 55, W OBRĘBIE OSTROWIEC



<b>WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM</b>	<p>WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALECHOWO (uchwalonego uchwałą nr LVI/419/2023 Rady Gminy Malechowo, z dnia 20 grudnia 2023r.)</p> <p><b>OZNACZENIA STUDIUM:</b></p> <p><b>UŻYTKI ROLNE</b></p> <p>GRUNTY ORNE O NISKIEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ</p> <p><b>INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA</b></p> <p>0522Z DROGI POWIATOWE</p> <p><b>LASY, ZIELEŃ</b></p> <p>CMENTARZE</p>
	<p><b>I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</b></p> <p><b>1. Oznaczenia ogólne</b></p> <p>granica obszaru objętego planem</p> <p>linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</p> <p>1UR-C symbol cyfrowy - numer terenu        symbol literowy - przeznaczenie terenu</p> <p><b>2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>nieprzekraczalna linia zabudowy</p> <p>strefa wyłączona z możliwości lokalizacji nowych grobów ziemnych</p> <p>drzewo do zachowania</p> <p><b>3. Przeznaczenie terenu</b></p> <p>UR-C teren usług kultu religijnego lub cmentarza</p> <p>KR-KOP teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu</p> <p>ZN teren zieleni naturalnej</p> <p><b>II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</b></p> <p>wymiar w metrach</p> <p>strefa sanitarna w odległości 50m od cmentarza</p> <p>strefa sanitarna w odległości 150m od cmentarza</p>
<b>ETAP</b>	<b>UCHWALENIE MARZEC 2024</b>
<b>MAPA</b>	Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18
<b>SKALA</b>	1:1000

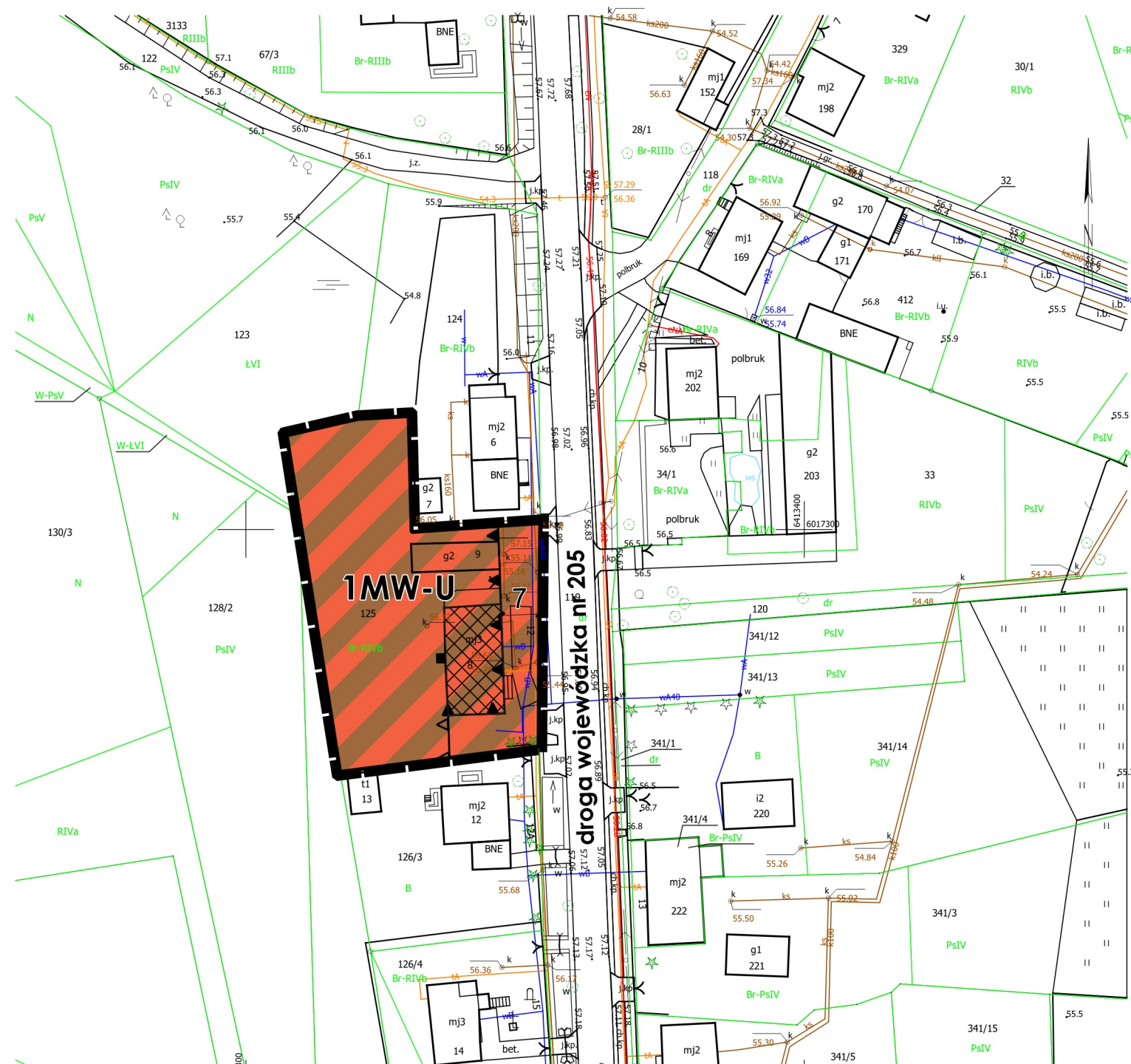
<b>ZAMAWIAJĄCY</b>	<p>Gmina Malechowo        Malechowo 22 A        Malechowo 76-142</p>
<b>NR ZAŁĄCZNIKA</b>	<p>Załącznik nr 1        do Uchwały Nr ...../...../.....        Rady Gminy Malechowo        z dnia ..... 2024r.</p>

<b>WYKONAWCA</b>	<p>mgr Filip Sokołowski - główny projektant,        uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym        /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/        mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne,        uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym        /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/        mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne        mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne        mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko        mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków finansowych</p>
------------------	---



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo**

ZAŁĄCZNIK NR 2, OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR 125, W OBRĘBIE OSTROWIEC

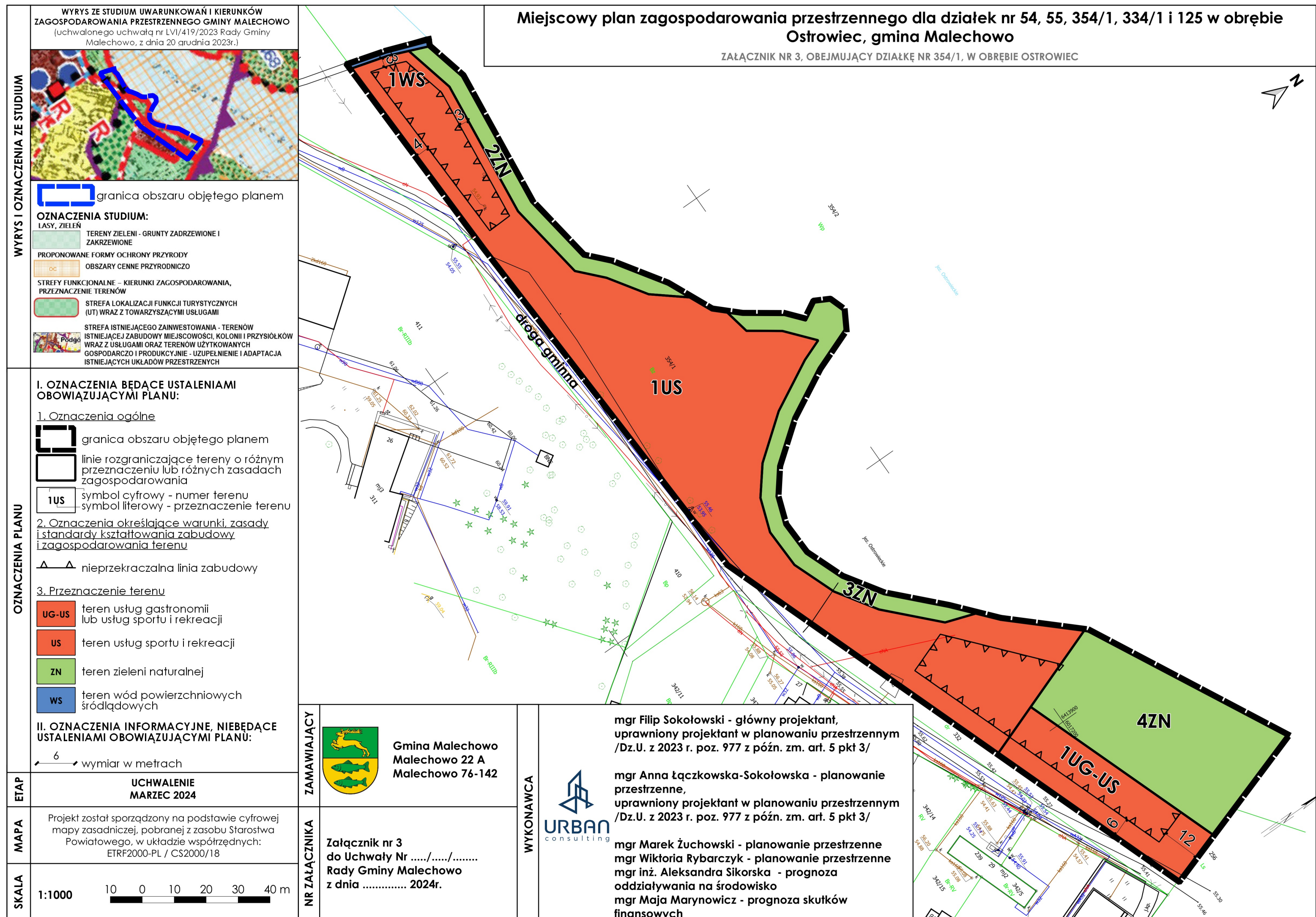


<b>WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM</b>	<p>WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALECHOWO (uchwalonego uchwałą nr LVI/419/2023 Rady Gminy Malechowo, z dnia 20 grudnia 2023r.)</p> <p>granica obszaru objętego planem</p> <p><b>OZNACZENIA STUDIUM:</b></p> <p>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p> <p>A B K E STREFY "A", "B", "K", "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p> <p>ALEJE PRZYDROŻNE - POMNIKOWE/ INNE</p> <p>STREFY FUNKCJONALNE – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, PRZEZNACZENIE TERENÓW</p> <p>Podgórze STREFA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA - TERENÓW ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI, KOLONII I PRZYSIÓLKÓW WRAZ Z USŁUGAMI ORAZ TERENÓW UŻYTKOWANYCH GOSPODARczo I PRODUKCYJNIE - UZUPEŁNIENIE I ADAPTACJA ISTNIEJĄCYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH</p>
	<p><b>I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</b></p> <p>1. Oznaczenia ogólne</p> <p>granica obszaru objętego planem</p> <p>linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</p> <p>1MW-U symbol cyfrowy - numer terenu symbol literowy - przeznaczenie terenu</p> <p>2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>obowiązująca linia zabudowy</p> <p>nieprzekraczalna linia zabudowy</p> <p>3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych</p> <p>zabytek ujęty w ewidencji zabytków</p> <p>4. Przeznaczenie terenu</p> <p>MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</p> <p><b>II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</b></p> <p>6 wymiar w metrach</p>
<b>ETAP</b>	<b>UCHWALENIE MARZEC 2024</b>
<b>MAPA</b>	Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18
<b>SKALA</b>	1:1000

<b>ZAMAWIAJĄCY</b>	<p>Gmina Malechowo          Malechowo 22 A          Malechowo 76-142</p>
<b>NR ZAŁĄCZNIKA</b>	<p>Załącznik nr 2          do Uchwały Nr ...../...../.....          Rady Gminy Malechowo          z dnia ..... 2024r.</p>

<b>WYKONAWCA</b>	<p>mgr Filip Sokołowski - główny projektant,          uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym          /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/          mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie          przestrzenne,          uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym          /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/          mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne          mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne          mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza          oddziaływania na środowisko          mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków          finansowych</p>
------------------	--

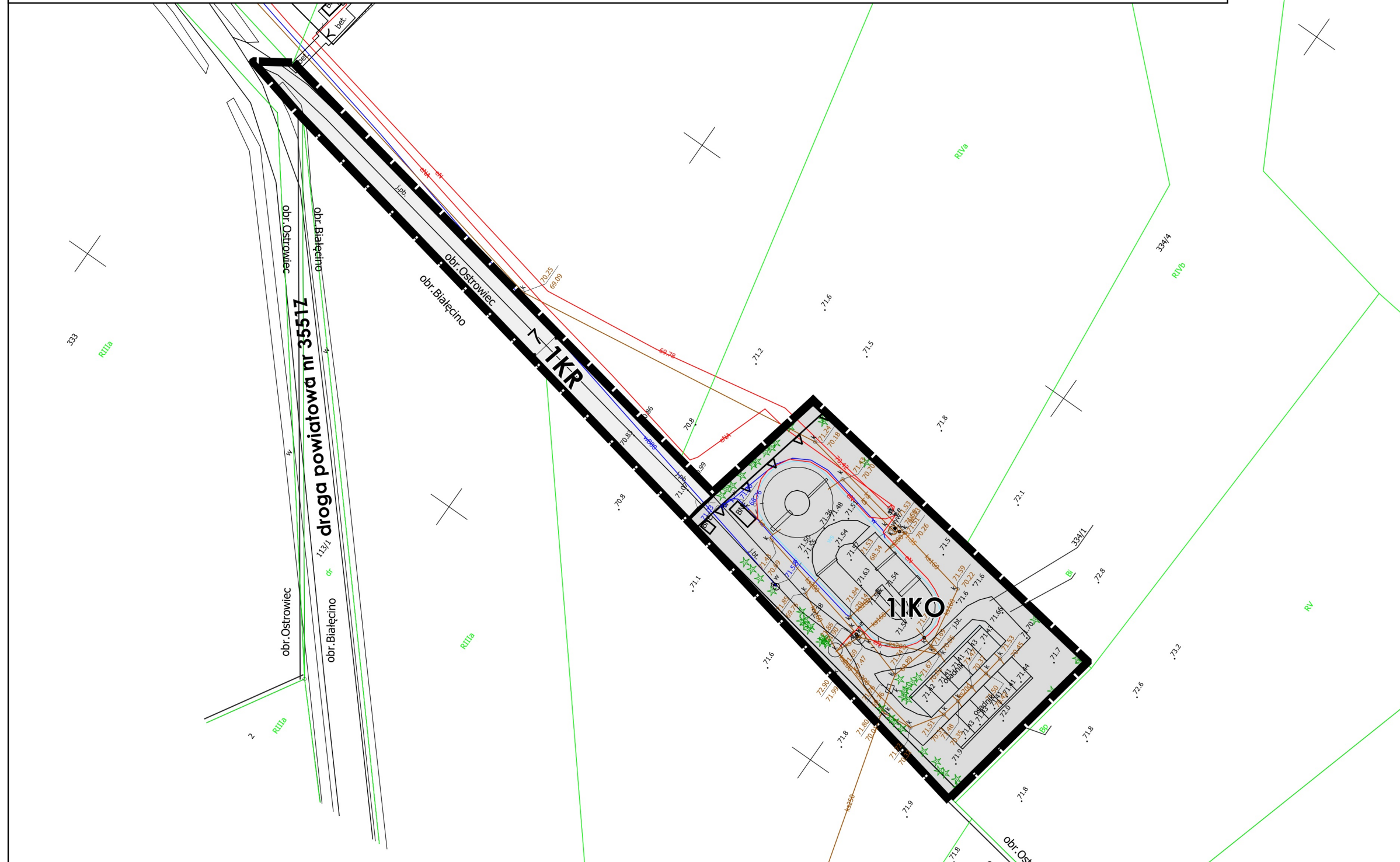






**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo**

ZAŁĄCZNIK NR 4, OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR 334/1, W OBRĘBIE OSTROWIEC



<b>WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM</b>	<p>WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALECHOWO (uchwalonego uchwałą nr LVI/419/2023 Rady Gminy Malechowo, z dnia 20 grudnia 2023r.)</p>
	<p> granica obszaru objętego planem</p> <p><b>OZNACZENIA STUDIUM:</b>          TOPOGRAFICZNE DZIAŁY WODNE   II RZĘDU</p> <p>UŻYTKI ROLNE   GRUNTY ORNE O NISKIEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ</p> <p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA   OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW - ISTN. / PROJ.</p> <p>INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA   0522Z   DROGI POWIATOWE</p> <p> Obszar rozmieszczenia elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu</p>
<b>OZNACZENIA PLANU</b>	<p><b>I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</b></p> <p>1. Oznaczenia ogólne</p> <p> granica obszaru objętego planem</p> <p> linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</p> <p> symbol cyfrowy - numer terenu   symbol literowy - przeznaczenie terenu</p> <p>2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p> nieprzekraczalna linia zabudowy</p> <p>3. Przeznaczenie terenu</p> <p> KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej</p> <p> IKO teren oczyszczalni ścieków</p> <p><b>II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</b></p> <p> 6 wymiar w metrach</p>
	<p><b>ETAP</b></p> <p><b>UCHWALENIE MARZEC 2024</b></p>
<b>MAPA</b>	<p>Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18</p>
<b>SKALA</b>	<p>1:1000</p>

<b>ZAMAWIAJĄCY</b>	<p>Gmina Malechowo          Malechowo 22 A          Malechowo 76-142</p>
<b>NR ZAŁĄCZNIKA</b>	<p>Załącznik nr 4          do Uchwały Nr ...../...../.....          Rady Gminy Malechowo          z dnia ..... 2024r.</p>

<b>WYKONAWCA</b>	<p>mgr Filip Sokołowski - główny projektant,          uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym          /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/          mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie          przestrzenne,          uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym          /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/          mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne          mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne          mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza          oddziaływania na środowisko          mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków          finansowych</p>
------------------	--

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malechowo

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego**

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malechowo

z dnia.....2024 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**

Obszar objęty planem objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XIX/112/1996 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 r. Obowiązujący plan przeznaczają tereny pod obszary terenów upraw polowych, teren cmentarza, teren urządzeń usługowych rolnictwa – adaptacja, teren urządzeń usuwania ścieków i nieczystości stałych.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna i kanalizacyjna. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu), w energię ciepłą z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji, w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej (z dopuszczeniem indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki). Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych.

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.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malechowo

z dnia.....2024 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<http://ug.malechowo.ibip.pl/public/?id=252519>

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Malechowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący swym zasięgiem głównie obszary terenów upraw polowych, teren cmentarza, teren urządzeń usługowych rolnictwa – adaptacja, teren urządzeń usuwania ścieków i nieczystości stałych.

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 lokalizacji funkcji turystycznej, terenu cmentarza oraz terenów gruntów ornych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54,55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z *uchwałą nr XXXIX/289/2022 Rady Gminy Malechowo z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 54, 55, 354/1, 334/1 i 125 w obrębie Ostrowiec, gmina Malechowo*.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczność wprowadzenia zmian w ustaleniach obowiązującego planu w wyniku zmieniających się uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.02.2024 r. do 01.03.2024 r. W trakcie wyłożenia, dnia 26.02.2024 r., odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 15.03.2024 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 (wyrażonego poprzez ustalenia planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu). Ponadto, 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 Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w

kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

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. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan 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 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 przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

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.*

Gmina nie powinna spodziewać się ani znaczących kosztów, ani zysków z tytułu uchwalenia niniejszego planu. Celem sporządzenia planu jest wprowadzenia zmian w ustaleniach obowiązującego planu w wyniku zmieniających się uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.