Projekt

z dnia 16 lipca 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR ……..
RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 26 czerwca 2024 r.

z dnia ……/……/…..
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. Malechowo

Działając 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 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w zw. z uchwałą nr *XLIX/351/2023 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. Malechowo,* Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr *XLIX/351/2023 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. Malechowo,* po stwierdzeniu braku naruszenia 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., nr XXX/249/2017 z dnia 31 sierpnia 2017r. oraz nr LVI/419/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Zachodniopomorskiego nr 7/2018 z dnia 09 lipca 2018r. i nr 7/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. Malechowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. Malechowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 353,5 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3) 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 3;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;

3) 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) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;

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

3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

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

5) **elektrowni słonecznej** - należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii i która wykorzystuje energię promieniowania słonecznego do produkcji energii elektrycznej;

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

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. 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 działki budowlanej;

10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

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

12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

13) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa biologicznie czynna;

7) pas zieleni izolacyjnej;

8) granica strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

9) granica strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **47** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) teren usług sportu i rekreacji lub elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US-PEF**;

2) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US-UK**;

3) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;

4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDD**;

5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **KR**;

6) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;

7) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IKO**;

8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RN**;

9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **RZ**;

10) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;

11) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **L**;

12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **ZN**;

13) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZP**.

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) tereny oznaczone symbolami **US-PEF**, **US-UK**, **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) teren oznaczony symbolem **RZM** zalicza się do terenu zabudowy zagrodowej.

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) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

4) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

5) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;

6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, objęte strefą „WII" częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie, dla której ustala się:

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

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, objęte strefą „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. W granicach stref ustala się:

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

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

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 stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **US-PEF**, **US-UK** oraz **ZP**.

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

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, 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. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) na terenach **PEF-RZ**: 10000 m^2,

b) na terenach **US-PEF, US-UK, IE, IKO**: w liniach rozgraniczających terenu;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach **PEF-RZ**: 30m,

b) na pozostałych terenach: nie ustala się;

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 dojść i dojazdów do działek budowlanych.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

§ 14. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach oznaczonych symbolami **PEF-RZ**, **US-PEF**, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tych terenów.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z terenów dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają publiczne drogi powiatowe: nr 3550Z, nr 3716Z oraz droga gminna nr 165010Z, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

   a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,

   b) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

   c) dla urządzeń fotowoltaicznych: nie mniej niż 2 miejsca,

   d) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na 1000m^2 powierzchni terenu;

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

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

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

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **L**, **ZN** oraz **ZP**;

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

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

1) zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

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 sieci elektroenergetycznych 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 ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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.

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §16 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.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu **1US-PEF** (o powierzchni ok. 1,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub elektrowni słonecznej. Dopuszcza się zarówno samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji, jak również jednoczesne wystąpienie obu z ww. funkcji. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W ramach terenu elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację:
   a) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
   b) zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym głównych punktów zasilania oraz głównych punktów odbioru, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających teren,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%,
   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
   h) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
   i) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25 - 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski;
3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;
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 1%.

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

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających teren,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%,
   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
   h) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
   i) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25 - 45 stopni,
- pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,

j) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton;

3) teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15. Na terenie należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PEF-RZ**;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

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 1%.

§ 20. Dla terenów **1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 0,72ha), **2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 0,96ha), **3PEF-RZ** (o powierzchni ok. 177,13ha), **4PEF-RZ** (o powierzchni ok. 42,35ha), **5PEF-RZ** (o powierzchni ok. 2,88ha), **6PEF-RZ** (o powierzchni ok. 2,35ha), **7PEF-RZ** (o powierzchni ok. 7,27ha), **8PEF-RZ** (o powierzchni ok. 15,18ha), **9PEF-RZ** (o powierzchni ok. 9,97ha), **10PEF-RZ** (o powierzchni ok. 24,78ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się zarówno samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji, jak również jednoczesne wystąpienie obu z ww. funkcji. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:

   a) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,

   b) zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym głównych punktów zasilania oraz głównych punktów odbioru, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu,

   c) obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **3PEF-RZ**, **4PEF-RZ**, **8PEF-RZ**, **10PEF-RZ** należy uwzględnić odległość od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

      - budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,
      - urządzeniami fotowoltaicznymi: 95%,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2,

   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,

   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m^2,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%,

   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

   h) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla budynków: 12m,
      - dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,
      - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m,

i) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski;

3) w granicach terenów **3PEF-RZ**, **8PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej;

4) w granicach terenów **3PEF-RZ, 4PEF-RZ** zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 4;

5) tereny **5PEF-RZ**, **6PEF-RZ**, **7PEF-RZ,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;

6) tereny **2PEF-RZ**, **3PEF-RZ**, **4PEF-RZ**, **7PEF-RZ**, **8PEF-RZ,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

7) przez tereny **6PEF-RZ** i **8PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15. Dla terenu **2PEF-RZ** obsługę komunikacyjną ustala się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UK**;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków dla elektrowni słonecznej ze względu na specyfikę inwestycji;

10) 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%.

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

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

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 1%.

§ 22. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,05ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,03ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,64ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,31ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,05ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,68ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren **2KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;

4) tereny **3KR** i **4KR** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

5) przez tereny **2KR** i **4KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

8) 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 1%.

§ 23. Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,45ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 10m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 17m,

g) geometria głównych połaci dachu: dach płaski;

3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

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 5%.

§ 24. Dla terenu **1IKO** (o powierzchni ok. 0,25ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej: 60%,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,

g) geometria głównych połaci dachu: dach płaski;

3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

4) zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 15;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

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 1%.

§ 25. Dla terenu **1RN** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;

3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 26. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 2,98ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 16,89ha)**, 3RZ** (o powierzchni ok. 4,73ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 3,44ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,

   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2,

   c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,

   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 80%,

   e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

   f) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

   g) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni;

3) teren **2RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;

4) teren **2RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach stref „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

5) przez tereny **2RZ**, **3RZ,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

8) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 27. Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 0,76ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się agroturystykę;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,

   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%,

   f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym poddasze,

   g) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej,

   h) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

   i) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny, okna połaciowe i dachy naczółkowe;

3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 28. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 2,93ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,93ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,64ha), **4L** (o powierzchni ok. 1,11ha), **5L** (o powierzchni ok. 2,03ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,08ha), **7L** (o powierzchni ok. 1,86ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,91ha), **9L** (o powierzchni ok. 9,61ha), **10L** (o powierzchni ok. 4,47ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;

3) tereny **1L**, **2L**, **4L** i **5L** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 29. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,18ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,31ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 3,7ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,28ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 0,92ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,73ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 2,24ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 0,83ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 0,25ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;

3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%;

§ 30. Dla terenu **1ZP** (o powierzchni ok. 1,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;

3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17;

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 1%.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

§ 31. 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Gminy Małechowo z dnia ..... 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. Małechowo

WYPIS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAŁECHOWO
(uchwała Małechowo Schwały Nr LIII/417/2023 Rady Gminy Małechowo z dnia 20 grudnia 2023r.)

granice terenów objętych planem

OZNACZENIA STUDIUM:

OBSZARY IMPORTU

TERENY ROLNE I LEŚNE

R RZEKI

OBSZARY WARIA ŚCIENNEJ PRZYTWIERDZONE DECYZJĄ

OBSZARY ZIELONE

LASY

OBSZARY NA ZALESIENIE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

DROGI WOJEWÓDZKIE

DROGI GMINNE

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA TURYSTYCZNEGO

STREFY "A" - "B" - "C" - "D" OCHRONY KRAJOBRAZU

STREFA "A" OCHRONY KRAJOBRAZU

STREFA "B" OCHRONY KRAJOBRAZU

STREFA "C" OCHRONY KRAJOBRAZU

POZOSTAŁY OBSZAR ZMIANY STUDIUM

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZAKŁADY PRZEMYSŁOWE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE, PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWE, PRZEMYSŁOWO-HANDLOWE, PRZEMYSŁOWO-ROLNICZE, PRZEMYSŁOWO-MIESZKANIOWE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-MIESZKANIOWE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-HANDLOWE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-ROLNICZE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-MIESZKANIOWO-HANDLOWE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-MIESZKANIOWO-ROLNICZE, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-MIESZKANIOWO-SKŁADOWE

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI I ZIELENIĄ

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI I ZIELENIĄ - OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZU

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI I ZIELENIĄ - OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZU - OBSZAR OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI I ZIELENIĄ - OBSZAR OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI I ZIELENIĄ - OBSZAR OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ - OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZU

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM 2023

OBSZAR PRZEKSZTAŁCENIA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNO- I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI I ZIELENIĄ - OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZU - OBSZAR OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OBSZAR PRZEKSZTAŁCENIA ZABUDOWA USŁUGOWA

1PEF-RZ
1KK
1US-PEF
1ZP
2PEF-RZ
1US-UK
1KO
1L
2L
3L
4L
5L
6L
7L
8L
9L
1RZ
2RZ
3RZ
1RZM
2ZN
3ZN
4ZN
5ZN
6ZN
7ZN
8ZN
9ZN
10ZN
1PEF-RZ
2PEF-RZ
3PEF-RZ
4PEF-RZ
5PEF-RZ
6PEF-RZ
7PEF-RZ
8PEF-RZ
9PEF-RZ
10PEF-RZ
1KK
2KK
3KK
4KK
5KK
6KK
7KK
1KDD
1KDW
1KDZ
1KDX
1KDY
1KDG
1KDL
1KDP
1KDR
1KDS
1KDM
1KDN
1KDO
1KDK
1KDJ
1KDH
1KDI
1KDF
1KDE
1KDC
1KDB
1KDA
1KD
1E
2E
3E
4E
5E
6E
7E
8E
9E
10E
11E
12E
13E
14E
15E
16E
17E
18E
19E
20E
21E
22E
23E
24E
25E
26E
27E
28E
29E
30E
31E
32E
33E
34E
35E
36E
37E
38E
39E
40E

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ……..

Rady Gminy Malechowo

z dnia 26 czerwca 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 3 do uchwały Nr ……..

Rady Gminy Malechowo

z dnia 26 czerwca 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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania pięciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo. Zgodnie z ustaleniami planów przedmiotowy obszar przeznaczony jest głównie pod obszary gruntów rolnych, a także łąk i pastwisk.

Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ……..

Rady Gminy Malechowo

z dnia 26 czerwca 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=251024

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……..... Rady Gminy Malechowo , z dnia……/……/……..…
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. 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 części obszaru objętego planem obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące swym zasięgiem głównie obszary gruntów rolnych, a także łąk i pastwisk.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, przedmiotowy plan znajduje się w większości w granicach terenów o wiodącej funkcji rolniczej, w ramach której dopuszcza się rozmieszczenie elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium. Ponadto, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 upizp oraz w związku z *Uchwałą Nr XLIX/351/2023 Rady Gminy Malechowo, z dnia 30 stycznia 2023 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bartolino, Sulechowo i Sulechówko, gm. Malechowo.*

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie lokalizacji, na wskazanych obszarach, rozmieszczenia elektrowni fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW wraz ze strefami ochronnymi. Podjęcie niniejszej uchwały wynika z inicjatywy Gminy, a także z wniosku inwestora. Zważywszy na zalecenia Unii Europejskiej dotyczące potrzeb rozwoju sektora OZE oraz przyjętą w dniu 02.02.2021 r. przez Radę Ministrów „Politykę energetyczną Polski do 2040 r.", za zasadne należy uznać zwiększenie obszarów rozwoju fotowoltaiki w granicach gminy Malechowo.

Plan uzyskał wszystkie opinie i uzgodnienia wymagane, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp*. Plan był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 24 lipca 2023 r. do 14 sierpnia 2023 r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 8 sierpnia 2023 r. o godz.13. Uwagi do planu można składać do dnia 28 sierpnia 2023 r. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do planu, jednakże postanowiono ponownie wyłożyć projekt do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie odbyło się w terminie od 01 września 2023 roku do 22 września 2023 roku. Dyskusja publiczna odbyła się

20 września 2023r., a uwagi można było składać do 06 października 2023 roku. Do planu wyłożonego po raz drugi 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 została zaopiniowana przez Regionalną Dyrekcję 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 przesłany do uzgodnienia 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 §16 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 § 16 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 została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

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.