



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48)608-292-492

# PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

w części obrębów Malechowo i Ostrowiec, gmina Malechowo

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

## ZESPÓŁ AUTORSKI:

**mgr Filip Sokołowski** – główny projektant  
*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*  
*/ Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,  
*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*  
*/ Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/*

**mgr Maja Marynowicz** – planowanie przestrzenne

**mgr Wiktoria Rybarczyk** – planowanie przestrzenne

**mgr inż. Urszula Twarowska** – prognoza oddziaływania na środowisko

wrzesień 2024 r.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Malechowo**  
**z dnia ...../...../.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części  
obrębów Malechowo i 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 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Malechowo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr LV/411/2023 Rady Gminy Malechowo z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Malechowo i Ostrowiec, gmina 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Malechowo i Ostrowiec, gmina Malechowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Malechowo i Ostrowiec, gmina Malechowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 3,58 ha, którego granice określono w części graficznej planu stanowiącej załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, obejmująca fragment obrębu ewidencyjnego Malechowo, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:1000, obejmująca fragment obrębu ewidencyjnego Ostrowiec, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

### § 3.

W granicach obszaru objętego 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczaniu w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2 - 10;
  - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

### § 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodziną oraz funkcję usługową;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 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, budowli rolniczych oraz wiat. 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.

Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi krajowej nr 6 i drogi wojewódzkiej nr 205;

- 8) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 9) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;
- 12) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

## § 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## Rozdział 2

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

## § 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **6** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi, w tym:

- 1) na załączniku nr 1: teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **U**;
- 2) na załączniku nr 2:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
  - b) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZ**;
  - c) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **L**;
  - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **WS**.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§ 8.**

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup>.
2. W granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego.
3. Ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

### **Rozdział 4**

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

##### **§ 9.**

1. W granicach obszaru objętego planem występuje teren oznaczony symbolem **MNW-U**, podlegający ochronie akustycznej, który zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
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 melioracyjnych, 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.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy 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 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§ 10.**

Teren, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1.1U**, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Malechowo, dla której ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu;
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 11.**

1. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.
2. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
3. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe.

## **Rozdział 7**

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

## § 12.

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, 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.
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.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
  - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
  - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
  - 3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

## **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 ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
    - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **2.1MNW-U**: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.1U**: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 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 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dojeżdż i dojazdów.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 14.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z terenów dróg powiatowych i wojewódzkich oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą krajową nr 6), zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem droga komunikacji wewnętrznej, a także droga wojewódzka nr 205.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
6. 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 lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla obiektów handlowych na terenie **2.1MNW-U**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
    - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
  - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
  - 5) 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 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 ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
  - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
  - 1) odprowadzenia 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 wodonosnej;
  - 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 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## § 16.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i

- modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
  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**

#### **§ 17.**

Dla terenu **2.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,99ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia usług dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,3,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,4;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,6,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,8;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,9,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,5,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,2;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków usługowych: 2,
    - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej,
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10 m,
    - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni,
    - b) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, płytkę elewacyjną, cegłę lub jej imitację, szkło w kolorystyce wynikającej z barw tych materiałów. Dla budynków usługowych wskazany kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
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 30%.

## **§ 18.**

Dla terenu **1.1U** (o powierzchni ok. 0,2ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu,
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

- b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu; szarości;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę, szkło w kolorystyce wynikającej z barw tych materiałów. Wskazany kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 12 ust. 4.
4. Teren, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Malechowo. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
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%.

## § 19.

Dla terenu **2.1RZ** (o powierzchni ok. 1,48ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m<sup>2</sup> na każde gospodarstwo rolne, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1, lecz nie więcej niż 300m<sup>2</sup>;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
    - b) dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych, budowli rolniczych: 15 m;

- 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski.
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 10%.

#### **§ 20.**

Dla terenu **2.1WS** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
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%.

#### **§ 21.**

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 0,63ha) i **2.2L** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
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%.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 22.**

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

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Malechowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Malechowo i 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 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej „*upizp*”.

Na granicach obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący swym zasięgiem obszary usług handlu, parkingu dla pojazdów samochodowych, tereny lasów i parków leśnych.

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 projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami, gruntów ornych, lasów.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Malechowo i 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 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721), art. 20 *upizp* oraz w związku z *uchwałą nr LV/411/2023 Rady Gminy Malechowo z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Malechowo i Ostrowiec, gmina Malechowo*.

Głównym celem prac planistycznych jest konieczność wprowadzenia zmian w ustaleniach obowiązującego planu w wyniku zmieniających się uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

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 (§ 8 projektu planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 projektu planu).

Wpływ ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu 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 przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu 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.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), projekt planu 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 projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 15 i § 16 projektu 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 projektu planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.