

## UCHWAŁA NR XXX/322/2013 RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 25 października 2013 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach działki o nr ewid. 426 w obrębie Malechowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 z 2013 r. poz. 21 i 405) Rada Gminy Malechowo uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/67/2011 Rady Gminy w Malechowie z dnia 26 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego Uchwałą nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 roku, dla terenu położonego w obrębie Malechowo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Malechowie Nr XXVII/185/2001 z dnia 13 grudnia 2001 roku, zmienionego uchwałą Nr XI/98/07 Rady Gminy Malechowo z dnia 31 października 2007 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/313/2010 Rady Gminy Malechowo z dnia 6 kwietnia 2010 r., zmienionego uchwałą Nr III/33/2010 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 2010 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,52 ha położony w obrębie geodezyjnym Malechowo.

3. Przedmiotem zmiany planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla ich prawidłowego funkcjonowania.

4. Granice zmiany planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami zmiany planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne przy maksymalnej szerokości 5 m, wysokości 4 m i długości 3 m,
- 2) „**linii rozgraniczającej**” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni gruntu,
- 4) „**wysokość zabudowy**” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich, lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla

budynków o dachach spadzistych lub do najwyższego punktu w przypadku urządzeń, instalacji i elementów technicznych.

7. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizować zabudowę zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu,
- 2) ustala się że wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami.

**§ 3.** W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, brak przestrzeni publicznej w granicach zmiany planu
- 2) przestrzenią publiczną dla obszaru objętego planem jest gminna droga wewnętrzna na działce o nr ewid. 429 znajdująca się poza granicami zmiany planu.

**§ 4.** W zakresie łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział działki na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m<sup>2</sup>
- 2) dopuszcza się łączenie działek zlokalizowanych w granicach planu z sąsiednimi terenami o analogicznym przeznaczeniu, zlokalizowanymi poza granicami planu.
- 3) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną
- 4) w przypadku lokalizowania elementów infrastruktury technicznej, dopuszcza się podział na działki o dowolnej powierzchni

**§ 5.** Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

**§ 6.** Nie określa się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się aby poziom uciążliwości, oraz emisja zanieczyszczeń inwestycji spełniały wymagania, wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów

**§ 8.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego .

1. Obszar częściowo znajduje się w historycznym układzie ruralistycznym wsi Malechowo, w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w której należy:

- a) maksymalnie chronić historyczny układ przestrzenny jednostek osadniczych
- b) zachować historyczny układ sieci drogowej wraz z zadrzewieniami przydrożnymi;
- c) dążyć do zachowania dotychczasowego charakteru i sylwety jednostek osadniczych;
- d) w miarę możliwości eliminować obiekty wprowadzające dysonans przestrzenny w zabudowie;
- e) nowe inwestycje realizować głównie przy zachowaniu zasady: 1-2 kondygnacje, dachy wysokie, rzuty prostokątne, nawiązanie do zabudowy tradycyjnej;
- f) w zabudowie stosować materiały tradycyjne takie jak: dachówka ceramiczna w kolorze nawiązującym do otoczenia, cegła elewacyjna oraz płytki klinkierowe, tynki w kolorach jasnych, naturalnych, zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

2. Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania terenu, nie występują obiekty wpisane do wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w związku z powyższym nie ustala się zasad ochrony zabytków nieruchomych dla obszaru objętego zmianą planu.

**§ 9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego zmianą planu z zewnętrznym układem dróg publicznych,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi gminnej znajdującej się od południowej strony zmiany planu;
- 3) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnej DN80;
- 5) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej DN200 oraz docelowo do oczyszczalni ścieków:
  - a) zakazuje się stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki.
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o minimalnej DN60,
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu lub w granicach planu lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- 9) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne, jako linie kablowe,
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z instalacji indywidualnych,
- 11) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub z innych źródeł.

### **Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 10.** 1. Wyznacza się tereny mieszkaniowe jednorodzinne oznaczone na rysunku planu symbolem MN

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej,
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących zabudowań
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 6 m,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i teletechnicznej

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 0,4 dla każdej nowo wydzielonej działki
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 40% powierzchni każdej nowo wydzielonej działki,
- 4) ustala się linie zabudowy według rysunku planu,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy
  - a) dla budynków – do 9 m,
  - b) dla urządzeń, instalacji i elementów technicznych (anten, maszty, kominy) – do 40,0 m
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do okapu, gzymsu, attyki – 4 m
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
- 8) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 38° do 45° kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym
- 9) nakazuje się zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych, na każdy lokal mieszkalny

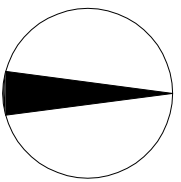
**Rozdział 4**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 11. Określa się stawkę procentową w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

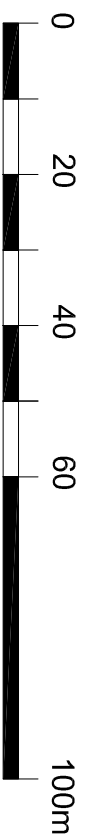
§ 12. Traci moc uchwała Rady Gminy Malechowo z dnia 30.12.1996 r. Nr XIX/112/96 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 5, poz. 22 z dnia 21.02.1997 r.) w zakresie ustaleń dla terenów położonych w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



SKALA 1 : 1000



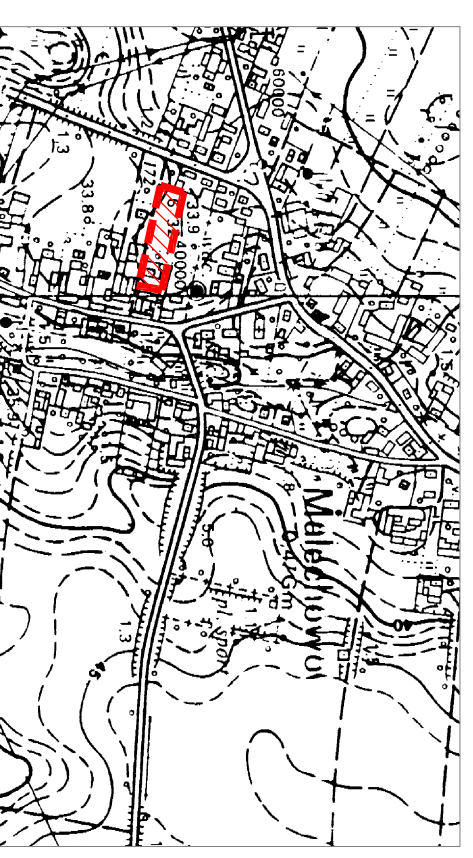
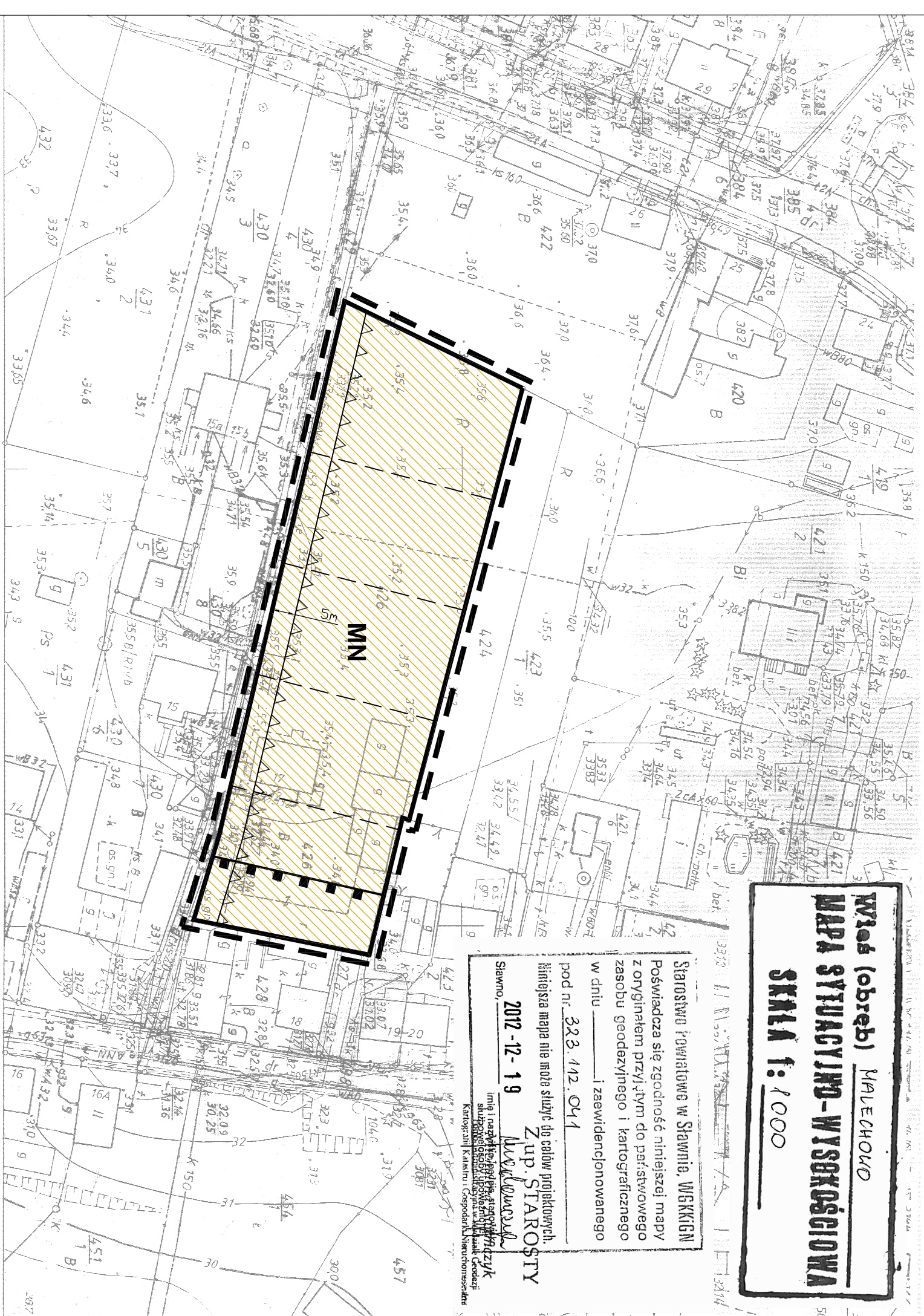
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/322/2013  
RADY GMINY MALECHOWO Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2013 R.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - OBRĘB MALECHOWO, GM. MALECHOWO

**Wios (obręb) MALECHOWO**  
**MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA**  
**SKALA 1: 1000**

Starostwo Powiatowe w Sławnie, Wiekien  
Poświadczam się zgodność niniejszej mapy  
z oryginałem przyjętym do parafistwowego  
zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
w dniu \_\_\_\_\_ i zaewidencjonowanego  
pod nr. **323.112.041**  
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.  
**2012-12-19**  
Sławno, \_\_\_\_\_

imię i nazwisko / podpis / pieczęć / data  
służbowego / zawodowego / funkcyjnego  
Kartograficzny Instytut i Geopoint - Interaktywne Centrum



**LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO  
OPRACOWANIEM ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
NA TERENIE GM. MALECHOWO PRZEDSTAWIONA  
NA MAPIE TOPOGRAFICZNEJ - SKALA 1:20000**

## LEGENDA

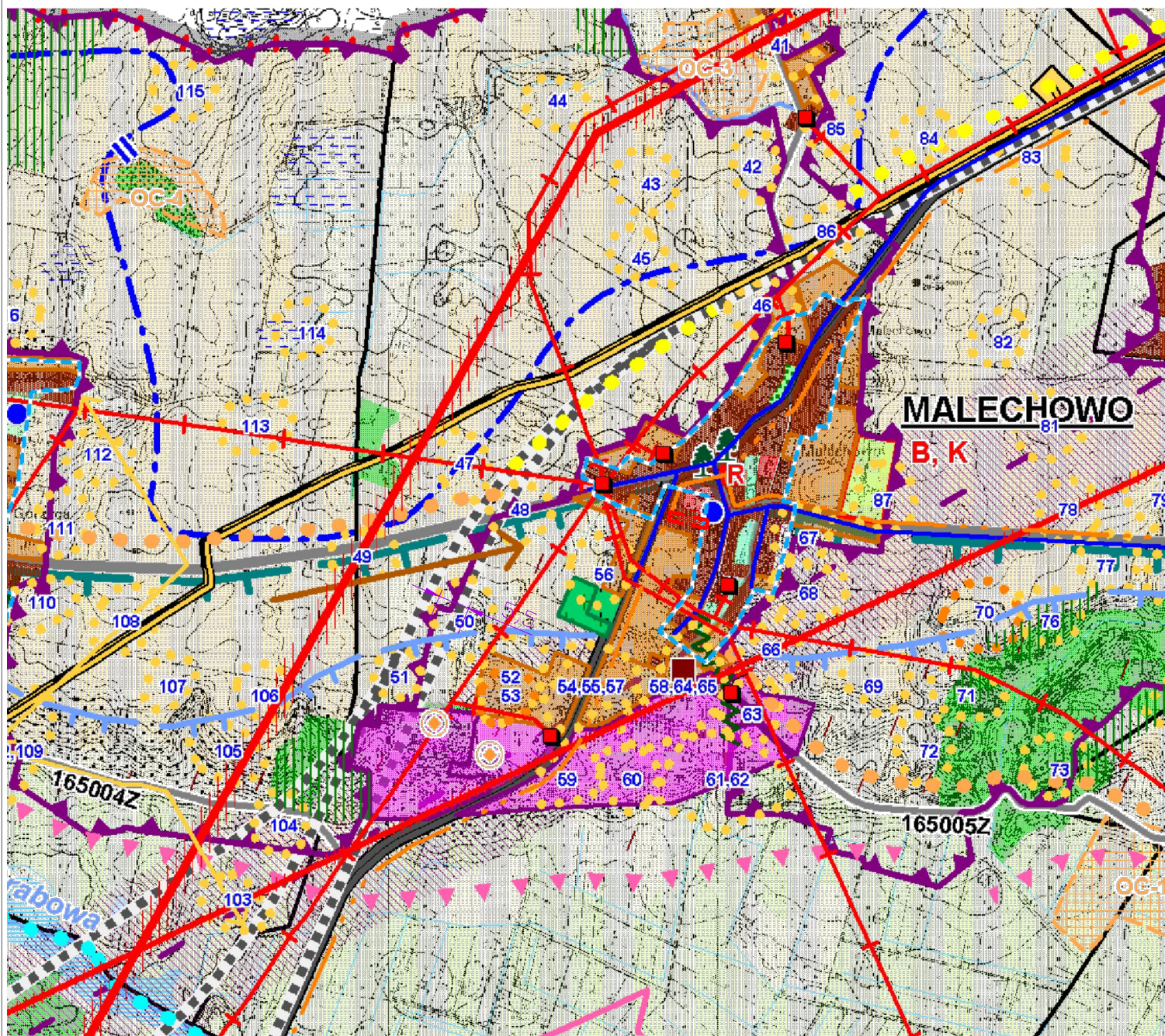
- A) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - WYMIAROWANIE POMOCNICZE
- B) oznaczenia informacyjne**
- ORIENTACYJNY PODZIAŁ DZIAŁEK
  - GRANICA STREFY B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

**JackowskiStudio**  
73-110 Słanegard Szczeciński ul. Wileńska 5/4  
505 424 865 (0)1577 15 22  
info@jackowskistudio.com  
www.jackowskistudio.com

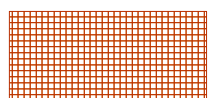
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:  
mgr. Marcin Brytan - główny projektant  
mgr. inż. Marta Plechnota Kondela - projektant  
mgr. inż. arch. Dominika Anna Jackowski - projektant

**WYRYS ZE STUDYUM KIERUNKÓW I UWARUNKOWAŃ  
GM. MALECHOWO, OBREB MALECHOWO**

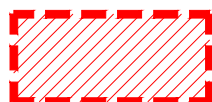
STUDIUM PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR III/33/2010 RADY GMINY MALECHOWO  
Z DNIA 30 GRUDNIA 2010 r.



**SKALA 1:20 000**



STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ Z USŁUGAMI



LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO  
OPRACOWANIEM ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU



GRANICA STREFY B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012, poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) Rada Gminy Malechowo rozstrzyga co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg.

**II. Budowa dróg**

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg publicznych, należących do zadań własnych gminy.

**III. Uzbrojenie terenu**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:**

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) 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.

### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.



### **Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.), Rada Gminy Malechowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp:

1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 sierpnia 2013 r. do 3 września 2013 r. W dniu 14 sierpnia 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 19 września 2013 r.
3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Malechowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.