

Projekt

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek  
nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina 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 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815 i poz. 1571) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018, poz. 1945; Dz.U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) Rada Gminy Malechowo uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr X/72/2019 z dnia 11 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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. oraz Nr XXX/249/2017 z dnia 31 sierpnia 2017r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Nr 7/2018 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 09 lipca 2018r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo – zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,0888 ha. Granice planu przedstawione są na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo 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.

**Rozdział 1**  
**USTALENIA OGÓLNE.**

**§ 2. 1.** Plan, o którym mowa w §1 określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

2. Na terenie objętym planem nie występują lub w związku z ustaleniami planu nie wystąpią uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe oznaczające przeznaczenie terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) Kp – teren komunikacji pieszej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
- 6) wymiar (m) – określający liczbowo ustalenia przestrzenne planu w odniesieniu do odległości i szerokości;

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie stanowią ustaleń planu.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

§ 3. Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) garaż wolnostojący lub realizowany jako część budynku mieszkalnego,
  - c) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
  - d) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy- 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki,
  - e) wskaźniki intensywności zabudowy– minimalny: 0,05, maksymalny: 0,6,
  - f) geometria dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°; w przypadku nadbudowy istniejącego budynku wykonać dach dwuspadowy;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 10,0 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 6;
  - h) budynki o rzucie poziomym w kształcie prostokąta;
  - i) realizacja zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w § 6;
  - j) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących budynków i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) w obrębie terenu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV - na rysunku planu wyznaczono strefy ochronne tych linii po 1,5 m od osi linii;
  - b) w obrębie stref ustala się zakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej, składowania wyrobów, materiałów i maszyn oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych;
  - c) za wyjątkiem ustalonych w planie zakazów związanych z zagospodarowaniem terenu, w obrębie stref obowiązują przepisy odrębne związane z występowaniem linii elektroenergetycznych, a także zasadami bezpieczeństwa, których należy przestrzegać w ich pobliżu;
  - d) w sytuacji usunięcia napowietrznych linii elektroenergetycznych z obszaru planu lub ułożenia ich w gruncie, opisane w lit. a) i b) strefy ochronne i zakazy ustanowione w ich obrębie wynikające z istnienia linii napowietrznych nie obowiązują;
  - e) w sytuacji ułożenia sieci w gruncie zastosowanie mają przepisy odrębne, o których mowa w lit. c).

**§ 4.** Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem Kp ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;
- 2) sposoby zagospodarowania terenu:
  - a) chodnik,
  - b) zieleń towarzysząca,
  - c) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
  - d) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą krajową nr 6;
  - e) infrastruktura techniczna, o której mowa w §7 pkt 6);
  - f) szerokość terenu zmienna- wyznaczona granicami geodezyjnymi działki- od 1,9m do 6,6 m.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) w obrębie terenu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV – celem ochrony funkcjonowania linii w obrębie terenu ustala się zakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych;
  - b) za wyjątkiem ustalonych w planie zakazów związanych z zagospodarowaniem terenu, w obrębie terenu obowiązują przepisy odrębne związane z występowaniem linii elektroenergetycznych, a także zasadami bezpieczeństwa, których należy przestrzegać w ich pobliżu;
  - c) w sytuacji usunięcia napowietrznych linii elektroenergetycznych z obszaru planu lub ułożenia ich w gruncie, opisane w lit. a ) zakazy ustanowione w obrębie terenu i wynikające z istnienia linii napowietrznych nie obowiązują;
  - d) w sytuacji ułożenia sieci w gruncie zastosowanie mają przepisy odrębne, o których mowa w lit. b).

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU.**

##### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wszelkie prace prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) wszelkie działania należy prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowowodnych, zapewniający ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko;
- 4) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) ochrona krajobrazu realizowana poprzez stosowanie zasad określonych w §6.

## **Rozdział 4**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW.**

§ 6. Obszar planu w całości położony jest na terenie strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego miejscowości Pękanino, ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Malechowo. W celu ochrony zasadniczych elementów kompozycji układu przestrzennego miejscowości, dla terenu objętego planem ustala się:

- 1) obowiązek stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk, drewno, kamień, ceramika, gres, cegła elewacyjna; dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych imitujących materiały naturalne;
- 2) elewacja budynków w kolorach neutralnych i pastelowych (biel, odcienie beżu, szarego lub żółtego);
- 3) wykonywanie dachów nowobudowanych obiektów budowlanych w kolorystyce czerwonej, brązowej lub grafitowej.

## **Rozdział 5**

### **USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN od strony drogi gminnej, położonej na działce nr 476/1 obręb Pękanino;
- 2) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych dla obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w granicach własnej nieruchomości;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w ilości co najmniej 1 stanowiska dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej do uzbrojenia terenu przyłączy elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych o parametrach:
  - a) wodociągi- średnice od 50 mm do 300 mm
  - b) kanalizacja- średnice od 90 mm do 300 mm
  - c) gaz- średnice do DN 200 mm
  - d) sieć elektroenergetyczna niskiego lub średniego napięcia, realizowana jako sieć podziemna;
  - e) sieć telekomunikacyjna, realizowana jako sieć podziemna,
  - f) urządzenia techniczne związane z prawidłowym funkcjonowaniem przyłączy realizowane zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 7) dopuszcza się usunięcie kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu i zabudową w zakresie niezbędnym dla celów realizacji obiektów budowlanych dopuszczonych w planie;

- 8) wody opadowe odprowadzać powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika o powierzchni nie większej niż 30 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii - energii promieniowania słonecznego- o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z ustawą o odnawialnych źródłach energii.

## **Rozdział 6 PRZEPISY KOŃCOWE.**

**§ 8.** W obszarze objętym planem ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenu MN w wysokości 10%,
- 2) dla terenu Kp - stawki nie ustala się.

**§ 9.** W obszarze objętym planem traci moc Uchwała Rady Gminy Malechowo Nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997r. Nr 5, poz. 22).

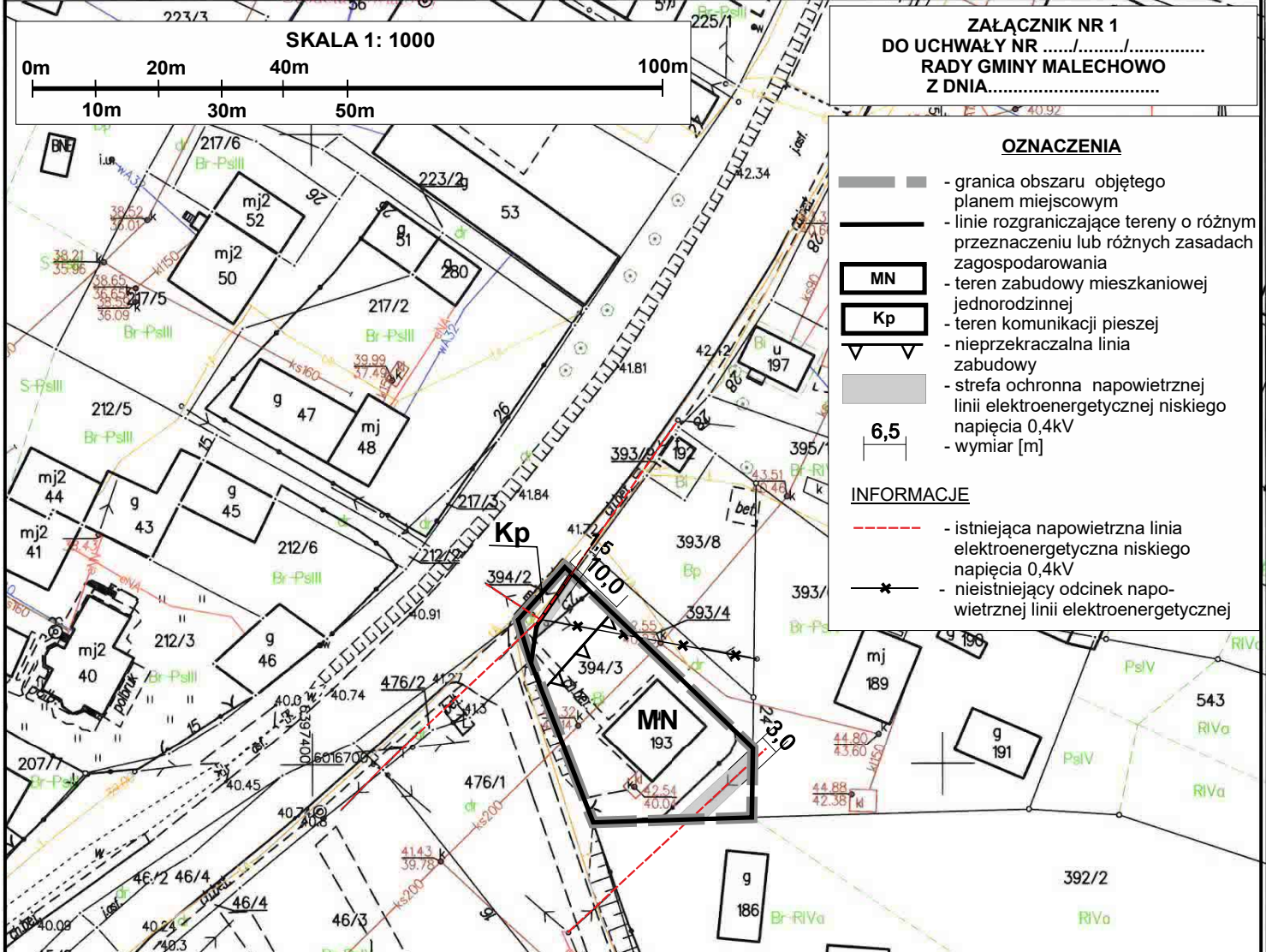
**§ 10.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Malechowo.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SŁAWIEŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3213.2013.599
Data wykonania kopii	2018.07.30
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
**MAPA ZASADNICZA**  
 Rady Gminy Malechowo  
 SKALA 1:1000  
 z dnia ..... 2020 r.  
 Sekcje mapy: 6:219:08.16.2  
 obr. Pękanino 0019: dz. 394/2, 394/3

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA DZIAŁEK NR 394/2 I 394/3  
 W OBRĘBIE PĘKANINO, GMINA MALECHOWO**



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR .....  
 RADY GMINY MALECHOWO  
 Z DNIA.....**

- OZNACZENIA**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - teren komunikacji pieszej
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV
  - wymiar [m]

- INFORMACJE**
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV
  - nieistniejący odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALECHOWO**



**OZNACZENIA:**  
 granica obszaru objętego planem miejscowym

**LEGENDA (do wskazanego fragmentu rysunku studium):**

**STREFY FUNKCJONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- Strefa istniejącego zainwestowania - terenów istniejącej zabudowy miejscowości, kolonii i przysiółków wraz z usługami oraz terenów użytkowanych gospodarczo i produkcyjnie - uzupełnienia i adaptacja istniejących układów przestrzennych
- Strefa proj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami

**INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA**

- DROGI KRAJOWE - NR 37 I NR 6 W CIĄGU DROGI MIĘDZYNARODOWEJ E28

**OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

**STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

- STREFA "A", "B", "K", "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- TRASA KABLA TELEKOMUNIKACJI DALEKOSIĘŻNEJ

**PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY**

- POMNIKI PRZYRODY I ALEJE

Sławno dn. 2018-07-30  
 Sporządził(a) wydruk: Dorota Szczepanek  
 Nr kanc.:GN.6642.1.563.2018

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malechowo

z dnia ..... 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami) Rada Gminy Malechowo rozstrzyga, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Malechowo, 76-142 Malechowo, Malechowo 22A, w dniach **od 25.11.2019 r. do 17.12.2019 r.** W dniu **02.12.2019 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag do projektu planu minął w dniu **08.01.2020 r.** W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. W okresie wyłożenia projektu planu wpłynęło jedno pismo dotyczące braku uwag do projektu uchwały. W związku z powyższym Rada Gminy Malechowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malechowo

z dnia ..... 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo**

#### **o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Malechowo rozstrzyga, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych z uwagi na to, że ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo** nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr X/72/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 11 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo.
2. Teren objęty uchwałą o łącznej powierzchni 0,0888 ha, położony jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – miejscowości Pękanino, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 6. W obowiązującym planie miejscowym, uchwalonym uchwałą Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997r. Nr 5, poz. 22), teren oznaczony jest jako 7UH- teren usług handlu.  
Na działce nr 394/3 obręb Pękanino znajduje się nieużytkowany obecnie budynek usługowy. Istniejący budynek jest budynkiem jednokondygnacyjnym, posiada dach jednospadowy o kącie nachylenia do 10°. Budynek w rzucie poziomym ma kształt prostokąta. Obszar działki jest w większości utwardzony (parking, dojazd do działki, dojścia do budynku), występują na nim bardzo niewielkie powierzchnie tereny zieleni, sieci uzbrojenia terenu, a także napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV. W obrębie działki nr 394/2 obręb Pękanino występuje fragment istniejącego chodnika z kostki betonowej, infrastruktura techniczna w postaci słupa i odcinka napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, a także niewielki obszarowo teren zieleni w postaci trawnika. Uchwała adaptuje istniejący teren usługowy na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dz. nr 394/3 o. Pękanino) oraz teren komunikacji pieszej (dz. nr 394/2 o. Pękanino).
3. W otoczeniu terenu opracowania występuje głównie zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i usługowa. Istniejące budynki zbudowane są na rzucie poziomym w kształcie prostokąta. Przeważa zabudowa z dachami dwuspadowymi i naczółkowymi, do dwóch kondygnacji naziemnych. Wskazane w §3 uchwały ustalenia dla terenu działki nr 394/3 obręb Pękanino, w tym zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszczają możliwość adaptacji istniejącego budynku na cele mieszkaniowe oraz w przypadku nadbudowy budynku lub ewentualnej rozbiórki istniejącego budynku w przyszłości i wybudowania nowego, realizacji inwestycji nawiązującej rozwiązaniami do zabudowy sąsiedniej.
4. Obszar objęty uchwałą jak i jego otoczenie stanowią krajobraz kształtowany przez zabudowę- jej parametry, standard wykonania, przyjętą kolorystykę i detale architektoniczne, a także systemy komunikacyjne, infrastrukturę techniczną oraz charakter i sposób urządzenia towarzyszącej zieleni. Przewidywana zmiana funkcji istniejącego już budynku nie powoduje zmian w aktualnym krajobrazie, a zatem należy uznać, że uchwalenie planu miejscowego nie wpływa na otaczający go krajobraz. Wprowadzenie ewentualnych nowych elementów w przestrzeni, np. budowa nowego budynku lub rozbudowa istniejącego i nadanie mu cech regionalnych, posadzenie drzew i krzewów, może podnieść wizualną atrakcyjność przedmiotowego terenu.
5. Na obszarze objętym uchwałą nie występują zabytki. Teren opracowania jako część większej przestrzeni- zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo- zawiera się w strefie ochrony konserwatorskiej B,

tj. strefie ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych. W § 6 uchwały wskazano ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które mają na celu ochronę zasadniczych elementów kompozycji układu przestrzennego miejscowości Pękanino. Zasady wskazane w uchwale dotyczą głównie kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych, gdyż należy mieć na uwadze niewielką powierzchnię terenu opracowania, ograniczenia dla jego zagospodarowania oraz fakt, że istniejący budynek nie posiada cech charakterystycznych dla zabudowy regionalnej.

6. Pod względem przyrodniczym obszar objęty uchwałą stanowi obszar silnie przekształcony w wyniku działalności człowieka i jest całkowicie zantropizowany. Zmiany są wieloletnie. Ingerencja człowieka występuje zarówno w sferze przyrody ożywionej (roślinność, fauna) jak i nieożywionej (grunt). W odniesieniu do występujących gruntów, działki stanowią następujące użytki gruntowe: działka nr 394/3 o. Pękanino- teren Bi- inne tereny zabudowane, działka nr 394/2 o. Pękanino- N-nieużytki. Grunty objęte opracowaniem nie stanowią gruntów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Brak cieków i oczek wodnych. Występująca roślinność jest bardzo uboga. Odnotować można jedynie niewielkie fragmenty terenów zielonych o charakterze zbiorowiska ruderalnego i wydepczyskowego. W 2/3 powierzchni terenu jest on całkowicie pozbawiony roślinności ze względu na lokalizację budynku i utwardzeń terenu. Nie zidentyfikowano w trakcie wizji terenowej chronionych gatunków roślin i zwierząt. Teren podlega dalszym procesom degradacyjnym tj. emisja hałasu, spalin i pyłów w związku z bezpośrednim sąsiedztwem drogi krajowej, gminnej i dojazdowej, a także w związku z sąsiedztwem zabudowy wiejskiej, powodującej m.in. emisję hałasu i zanieczyszczeń. Szczególnie uciążliwa w okresie grzewczym jest średnia i niska emisja produktów spalania pochodząca z pieców opalanych węglem w gospodarstwach domowych i lokalnych kotłowniach. Ścieki z terenu opracowania odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej, a następnie spływają na mechaniczno- biologiczną oczyszczalnię ścieków, co należy uznać za najkorzystniejsze rozwiązanie w aspekcie oddziaływania na środowisko. W uchwale wprowadzono ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, utrzymującej aktualny sposób zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków, dopuszczono rozwiązania korzystne dla środowiska dotyczące retencjonowania wody opadowej oraz wykorzystywania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, a także wprowadzono zasady ochrony środowiska i przyrody, które mają na celu eliminowanie lub ograniczenie uciążliwości związanych z użytkowaniem terenu.
7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale wskazano przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie.
8. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na kwestie potrzeb osób niepełnosprawnych, a także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze objętym uchwałą nie występują takie tereny, uwarunkowania lub okoliczności, które wymagają ustalenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

9. Istniejące uzbrojenie jest wystarczające z punktu widzenia użytkowania terenu objętego uchwałą. W związku z możliwością zmian w zagospodarowaniu terenu, a także ewentualną koniecznością budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany elementów istniejącego uzbrojenia terenu, w §7 uchwały dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.
10. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny. W związku ze złożonym wnioskiem właścicieli działek, objętych uchwałą, przeważająca część terenu, tj. działka nr 394/3 obręb Pękanino, na której znajduje się istniejący budynek usługowy, przeznaczona została na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, umożliwiając tym samym wykorzystanie budynku na cele mieszkaniowe. Uwzględniając natomiast potrzeby interesu publicznego oraz występowanie części ogólnodostępnego chodnika na działce nr 394/2 obręb Pękanino, zapewniającego bezpieczny ruch pieszych wzdłuż drogi krajowej nr 6, działka ta została przeznaczona na teren Kp – teren komunikacji pieszej.
11. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 17.:
  - 11.1. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w Dzienniku Sławińskim w dniu 28 czerwca 2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Malechowie w dniach od 18.06.2019 r. do 31.07.2019 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
  - 11.2. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
  - 11.3. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie - pismo znak: WOPN-OS.411.86.2019.AM z dnia 17.07.2019 r., oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie- pismo znak: PS-N-ZNS.481.8.2019.IK z dnia 01.07.2019 r.
  - 11.4. Zgodnie z art. 17 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, a także zgodnie z art. 17 pkt 5) ustawy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.
  - 11.5. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Malechowa uzyskał opinie do projektu planu miejscowego od właściwych organów i instytucji.
  - 11.6. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Malechowa uzgodnił projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami.
  - 11.7. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 11.8. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25.11.2019 r. do 17.12.2019 r.
- 11.9. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 02.12.2019 r. o godzinie 14.00
- 11.10. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 08.01.2020 r. nie wniesiono uwag. W okresie wyłożenia projektu planu wpłynęło jedno pismo dotyczące braku uwag do projektu uchwały.
12. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonej procedury z udziałem społeczeństwa do projektu planu miejscowego nie wpłynęły wnioski oraz uwagi.
13. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wnioskami zawartymi w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Malechowo”, przyjętej Uchwałą Nr XX/163/2016 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 sierpnia 2016r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Malechowo, zgodnie z którymi aktualizacji zapisów i przeprowadzenia zmiany ustaleń wymaga plan przyjęty Uchwałą Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30.12.1996r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21.02.1997r. Nr 5, poz. 22), obejmujący obszar objęty uchwałą.
14. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego skutkować będzie minimalnym zmniejszeniem dochodów do budżetu gminy. Nie przewiduje się wydatków w związku z uchwaleniem planu miejscowego, z wyjątkiem kosztu opracowania samego planu oraz ewentualnego wykupienia działki nr 394/2 obręb Pękanino przez Gminę Malechowo jeśli zażąda tego obecny właściciel tej działki.
15. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Malechowo projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 394/2 i 394/3 w obrębie Pękanino, gmina Malechowo.
16. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.