

**UCHWAŁA NR/...../..... / PROJEKT /
RADY GMINY MALECHOWO
z dniar.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3 i 282/5 w obrębie Sulechowo, części działki nr 377/3 w obrębie Malechowo oraz działki nr 189/58 w obrębie Podgórki, 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 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/106/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3, 282/5 i 282/1 w obrębie Sulechowo, nr 377/3 i 378/4 w obrębie Malechowo oraz nr 189/58 w obrębie Podgórki, gmina Malechowo i uchwałą Nr XXIII/167/2020 Rady Gminy Malechowo z dnia 5 listopada 2020 r. zmieniającą powyższą uchwałę, 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., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3 i 282/5 w obrębie Sulechowo, części działki nr 377/3 w obrębie Malechowo oraz działki nr 189/58 w obrębie Podgórki, gmina Malechowo** – zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,9259 ha. Granice terenów objętych planem przedstawione są na rysunku planu.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) Rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1.1, 1.2 i 1.3 do uchwały,
 - 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) Dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne, zawarte w Rozdziale 1 niniejszej uchwały oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i zabudowy zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały- dla

każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują stosowne ustalenia Rozdziału 1 i 2.

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, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) 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 uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) dóbr kultury współczesnej;

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) oznaczenia cyfrowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, gdzie cyfry wskazują wyróżniony teren, a litery określają przeznaczenie terenów:
 - a) **UP**- teren usług publicznych,
 - b) **UP,MN** - teren usług publicznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **KDW** - teren komunikacji- droga wewnętrzna,
 - d) **ZC**- teren cmentarza,
 - e) **US** - teren sportu i rekreacji,
 - 5) strefa 50 m ochrony sanitarnej nieczynnego cmentarza ewangelickiego, położonego poza obszarem planu;
 - 6) strefa 150 m ochrony sanitarnej nieczynnego cmentarza ewangelickiego, położonego poza obszarem planu;
 - 7) strefa ochronna napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV o szer. 3,0 m (po 1,5 m od osi sieci),
 - 8) wymiar (m) – określający liczbowo ustalenia przestrzenne planu w odniesieniu do odległości i szerokości.
4. Pozostałe oznaczenia stanowią informację i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu określone są w Rozdziale 2.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) budowę wszelkich przedsięwzięć sytuowanych w obszarze objętym planem prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, 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;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.
- 6) ochrona krajobrazu realizowana poprzez stosowanie zasad określonych w §5.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązek stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk, kamień, drewno, ceramika, gres z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach tłuczonej ceramiki, szkła i luster; dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych imitujących materiały naturalne;

- 3) wykonywanie elewacji budynków w kolorach pastelowych, takich jak biały, beżowy, szary lub żółty, z dopuszczeniem niewielkich elementów ozdobnych elewacji w kolorach ciemniejszych;
- 4) wykonywanie dachów w kolorystyce czerwonej, brązowej lub grafitowej (nie dotyczy dachów płaskich);

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Tereny 1.UP, 2.KDW, 3.UP, 4.UP,MN położone są w całości w strefie B ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Sulechowo, której granica przebiega poza terenem opracowania planu. W obrębie strefy obowiązuje:
 - a) główna kalenica dachu nowych budynków realizowana prostopadle lub równolegle do pasa drogowego drogi, z której odbywa się wjazd na teren nieruchomości, na której lokalizowany jest budynek;
 - b) nakaz realizacji nowych budynków o rzucie poziomym w kształcie prostokąta;
 - c) nakaz pokrycia dachu budynków usługowych i mieszkalnych dachówką cementową lub ceramiczną oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat dachówką cementową, ceramiczną, blachą, blachodachówką lub papą-kolorystyka pokryć dachowych zgodnie z §5 pkt 4;
 - d) dopuszcza się dachy płaskie tj. dachy o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°, jedynie na istniejącym budynku usług publicznych w terenie 3.UP- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont budynku przy zachowaniu dachu płaskiego;
 - e) zakaz lokalizacji obiektów o charakterze substandardowym, obniżających odbiór przestrzeni, typu barakowozy, kontenery budowlane, blaszane garaże, kioski;
 - f) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże realizować w głębi działek;
 - g) nasadzenia zieleni wysokiej realizować z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków drzew;
 - h) ustalenia opisane w lit. a, b i c nie obowiązują przebudowy, remontu i rozbudowy budynków istniejących;
 - i) obowiązują ustalenia w zakresie zasad kształtowania krajobrazu zgodnie z §5.
- 2) Teren 6.US w całości położony jest w strefie K ochrony konserwatorskiej krajobrazu, której granica przebiega poza terenem opracowania planu. W obrębie strefy obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów o charakterze substandardowym, obniżających odbiór przestrzeni, typu barakowozy, kontenery budowlane, kioski, itp.
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże realizować w głębi działek;
 - c) nakaz realizacji nasadzeń krzewów i drzew z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków roślin, występujących w sąsiedztwie terenu 6.US w granicach strefy K,
 - d) obowiązują ustalenia w zakresie zasad kształtowania krajobrazu zgodnie z §5.

§ 7. 1. W obrębie terenów 1.UP, 3.UP, 5.ZC, 6.US, 4.UP,MN ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) rozwiązania komunikacyjne nakazuje się kształtować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 2) nakazuje się likwidować istniejące bariery przestrzenno- komunikacyjne utrudniające lub uniemożliwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym;
 - 3) nakazuje się oddzielać przestrzenie służące ruchowi i parkowaniu pojazdów kołowych od przestrzeni służących ruchowi pieszych, w szczególności poprzez zróżnicowanie wysokościowe obu przestrzeni lub stosowanie barier i słupków oddzielających;
 - 4) nakazuje się wyposażyć przestrzeni publicznych w oświetlenie;
 - 5) parametry i rozmieszczenie obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych oraz nasadzenia zieleni należy zaprojektować w sposób zapewniający odpowiednią widoczność terenu, zwiększającą bezpieczeństwo użytkowników;
2. Wymagania opisane w ust. 1 nie dotyczą części terenu 4.UP,MN wykorzystywanego wyłącznie dla celów zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) w obszarze planu w obrębie terenów 3.UP i 4.UP,MN występują odcinki napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 0,4 kV, dla których na rysunku planu wskazano strefę ochronną o szerokości 3,0 m - po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach; w obrębie strefy ochronnej, obowiązują następujące zasady:
 - a) ustala się zakaz realizacji zabudowy, nasadzeń zieleni wysokiej, składowania wyrobów, materiałów i maszyn oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) za wyjątkiem ustalonych w planie zakazów, związanych z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne związane z występowaniem linii i obiektów elektroenergetycznych, a także zasadami bezpieczeństwa, których należy przestrzegać w ich pobliżu;
 - c) w sytuacji usunięcia napowietrznej sieci elektroenergetycznej z obszaru planu lub ułożenia jej w gruncie, opisane w lit. a) zakazy ustanowione w obrębie terenu i wynikające z istnienia infrastruktury elektroenergetycznej nie obowiązują; po ułożeniu sieci w gruncie zastosowanie mają przepisy odrębne, o których mowa w lit. b).
- 2) w obszarze planu w terenie 6.US wyznacza się następujące strefy ochrony sanitarnej nieczynnego, zabytkowego cmentarza ewangelickiego z XIX w., położonego poza obszarem planu:
 - a) strefę o promieniu 50 m od granicy cmentarza, w obszarze której zakazuje się wykorzystywania terenu na cele mieszkalne, a także usług i budynków związanych z przechowywaniem artykułów żywności oraz żywniem zbiorowym;
 - b) strefę o promieniu 150 m od granicy cmentarza, w obszarze której zakazuje się dodatkowo realizacji studni oraz poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu oraz poszczególnych terenów z istniejących dróg publicznych poprzez budowę zjazdów w trybie określonym w przepisach odrębnych oraz z dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 5.ZC z drogi krajowej nr 6 z wykorzystaniem działki 377/2 obręb Malechowo;
- 3) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej nieruchomości;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usług publicznych (tereny 1.UP, 3.UP, 4.UP,MN) - 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej (teren 4.UP,MN) - 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
 - c) dla obsługi cmentarza (teren 5.ZC) - 15 miejsc postojowych;
 - d) dla terenu sportu i rekreacji (teren 6.US): 1 stanowisko dla samochodów osobowych i 1 stanowisko dla autokaru;
- 5) stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować według zasady:
 - a) co najmniej 1 stanowisko na każde 3 stanowiska dla samochodów osobowych dla działalności usług publicznych (tereny 1.UP, 3.UP, 4.UP,MN);
 - b) co najmniej 1 stanowisko na każde 3 stanowiska dla samochodów osobowych dla obsługi terenu sportu i rekreacji (teren 6.US);
 - c) co najmniej 1 stanowisko na każde 10 stanowisk dla samochodów osobowych na terenie cmentarza (teren 5.ZC)
- 6) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze nowej i istniejącej zabudowy, prowadzonej działalności oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wodociągów, kanalizacji, gazociągów, infrastruktury oświetleniowej, przeciwpożarowej, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz regionalnych sieci szerokopasmowych o parametrach:
 - a) wodociągi – średnice od Ø32 mm do Ø200 mm,
 - b) kanalizacja – średnice: kolektory grawitacyjne od Ø160 mm do Ø500 mm, kolektory tłoczne od Ø63 mm do Ø200 mm,
 - c) gaz – gazociągi niskiego i średniego ciśnienia,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, realizowane jako sieci podziemne;
 - e) sieci i urządzenia telekomunikacyjne, w tym regionalne sieci szerokopasmowe - parametry zgodnie z programami dotyczącymi poszczególnych systemów oraz z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących sieci podziemnych oraz urządzeń budowlanych;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych niskiego napięcia 0,4kV realizowanych poprzez wprowadzenie

nowych odcinków sieci do gruntu; dopuszcza się rozbiórkę istniejących sieci napowietrznych;

- 9) ustala się obowiązek włączenia do sieci wodociągowej projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych lub dla celów prowadzonej działalności;
- 10) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, w sytuacjach awaryjnych należy zapewnić dostawę wody zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 11) do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych w terenach 1.UP, 3.UP, 4.UP,MN, 5.ZC do zbiorników bezodpływowych;
- 12) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych z terenu 3.UP do zbiornika bezodpływowego projektowanego w terenie 1.UP;
- 13) odprowadzenie ścieków bytowych z terenu 6.US do sieci kanalizacyjnej;
- 14) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;
- 15) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu na terenie cmentarza 5.ZC realizować w sposób uniemożliwiający napływ wód i ich negatywne oddziaływanie na teren istniejącego cmentarza z miejscami grzebalnymi na działce nr 376/1 obręb Malechowo oraz przewidywanego cmentarza z miejscami grzebalnymi na działce 377/3 i 378/4 obręb Malechowo, położonymi poza obszarem planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
- 16) z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych należy wody podczyścić przed odprowadzeniem do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) na terenach objętych planem mogą wystąpić podziemne systemy melioracyjne; należy zachować szczególną ostrożność w trakcie prowadzenia prac budowlanych; konieczne jest zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją; w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie;
- 18) celem zasilania obiektów budowlanych w energię dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 19) wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji biogazowych;
- 20) dla gazociągów, po ich realizacji, obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość oraz zasady w nich obowiązujące określają przepisy odrębne;
- 21) w obszarze planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

W terenie 5.ZC w okresie 26 października – 7 listopada każdego roku dopuszcza się lokalizację stoisk handlowych, które należy zlokalizować w sposób nieograniczający powierzchni przeznaczonej na miejsca postojowe. W sytuacji lokalizacji stoisk handlowych, teren należy wyposażyć w ogólnodostępne przenośne sanitariaty. Zakazuje się handlu żywnością.

§ 11. W obszarze objętym planem ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 5%.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.UP** o pow. 0,1196 ha i **3.UP** o pow. 0,0903 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług publicznych- należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu, rekreacji i bezpieczeństwa (straż pożarna);
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki, urządzenia i obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu i prowadzoną działalnością,
 - b) wiaty, zieleń towarzysząca,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §9 pkt 6, 11, 14, 18,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca postojowe zgodnie z §9 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. a,
 - f) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - g) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;
- 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 – 9,5 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości urządzeń infrastruktury technicznej, którą ustala się na 15,0 m oraz wiat i garaży, którą ustala się na 5,0 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje, za wyjątkiem wiat i garaży dla których obowiązuje maksymalnie 1 kondygnacja;
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 3.UP- maksymalnie 60% powierzchni terenu,
 - dla terenu 1.UP- maksymalnie 25% powierzchni terenu;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna:
 - nie mniej niż 5% powierzchni działki w terenie 3.UP,
 - nie mniej niż 50% powierzchni działki w terenie 1.UP;
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - dla terenu 3.UP: minimalny: 0,01 maksymalny: 1,2,
 - dla terenu 1.UP: minimalny: 0,0 maksymalny: 0,5,
 - f) geometria dachów: dachy spadziste o kącie nachylenia od 15⁰ do 45⁰, z zastrzeżeniem ustaleń §6 pkt 1 lit. d;

- g) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr 0400Z, położonej poza obszarem planu;
 - h) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, schodów zewnętrznych, zadaszeń, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących;
 - j) obowiązująca linia zabudowy wyznacza linię, na której zlokalizowana musi być ściana boczna lub frontowa budynku usług publicznych; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy innych budynków i obiektów budowlanych, dla których linia ta jest nieprzekraczalna z zastrzeżeniem lit. h;
 - k) realizacja nowej zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w §5;
 - l) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
 - m) dopuszcza się remont, wymianę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem ich aktualnej formy i gabarytów, w sytuacji gdy obiekty te posiadają inne parametry niż wskazane w ustaleniach planu; ustalenia § 5 są obowiązujące;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §9;
- 5) tereny położone są w całości w strefie B ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują dodatkowo ustalenia § 6 pkt 1;
- 6) w obrębie terenu 3.UP występuje odcinek napowietrznej sieci elektroenergetycznej wraz ze strefą ochronną, w obrębie której obowiązują zasady określone w § 8 pkt 1;
- 7) w obrębie terenów 1.UP i 3.UP obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w § 7;

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.UP,MN** o pow. 0,1277 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług publicznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przez usługi publiczne należy rozumieć funkcję terenów i obiektów w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji.
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i obiekty budowlane związane z funkcją usług publicznych;
 - b) budynki mieszkalne,
 - c) budynki gospodarcze
 - d) garaż- realizowany jako część budynku lub wolnostojący,
 - e) wiaty, zieleń towarzysząca,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w § 9 pkt 6, 11, 14, 18,
 - g) lokalizacja dojeżdż i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,
 - h) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 4 lit. a i b oraz pkt 5 lit. a,

- i) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
 - j) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;
- 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 – 9,5 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości wiat i garaży, którą ustala się na 5,0 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje, za wyjątkiem wiat i garaży dla których obowiązuje maksymalnie 1 kondygnacja;
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01; maksymalny: 0,8,
 - d) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy spadziste o nachyleniu od 30° do 45° ,
 - dla pozostałych budynków i innych obiektów budowlanych - dachy spadziste o kącie nachylenia od 15° do 45° ,
 - e) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr 0400Z, położonej poza obszarem planu;
 - f) obowiązująca linia zabudowy wyznacza linię, na której zlokalizowana musi być ściana boczna lub frontowa budynku mieszkalnego lub usług publicznych; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy innych budynków i obiektów budowlanych, dla których linia ta jest nieprzekraczalna z zastrzeżeniem lit. g;
 - g) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, schodów zewnętrznych, tarasów, zadaszeń, okapu, balkonów, wiat śmietnikowych, budynków istniejących oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;
 - h) realizacja zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w §5;
 - i) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę obiektów budowlanych;
 - j) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem ich aktualnej formy i gabarytów, w sytuacji gdy obiekty te posiadają inne parametry niż wskazane w ustaleniach planu; ustalenia § 5 są obowiązujące.
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §9;
- 5) teren położony jest w całości w strefie B ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują dodatkowo ustalenia § 6 pkt 1;
- 6) w obrębie terenu występuje odcinek napowietrznej sieci elektroenergetycznej wraz ze strefą ochronną, w obrębie której obowiązują zasady określone w § 8 pkt 1;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5.ZC** o pow. 0,263 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren cmentarza;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dom przedpogrzebowy lub kostnica;
 - b) kolumbarium;
 - c) pomnik;
 - d) wiaty, zieleń towarzysząca;
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w § 9 pkt 6, 11, 14, 18,
 - f) dojścia i dojazdy do obiektów usytuowanych na działce,
 - g) miejsca postojowe zgodnie z §9 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit c,
 - h) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - i) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) wysokość zabudowy do 10 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości urządzeń infrastruktury technicznej, którą ustala się na 15 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych– 1,
 - c) powierzchnia zabudowy: do 10% powierzchni terenu ,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01, maksymalny: 0,1,
 - f) geometria dachów: płaskie lub spadziste o nachyleniu od 10⁰ do 60⁰,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczone w odległości 25,0 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 6 oraz 5,0 m od strony pozostałych granic planu;
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, schodów zewnętrznych, zadaszeń, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;
 - i) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
 - j) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem ich aktualnej formy i gabarytów, w sytuacji gdy obiekty te posiadają inne parametry niż wskazane w ustaleniach planu; ustalenia § 5 są obowiązujące.
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §9;
- 5) w obrębie terenu obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w § 7;
- 6) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu zgodnie z § 10.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6.US** o pow. 1,2947 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny sportu i rekreacji;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) boisko sportowe,
 - b) budynki, urządzenia i obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu,
 - c) wiaty i zieleń towarzysząca,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w § 9 pkt 6, 14, 18,
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,
 - f) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §9 pkt 4 lit. d oraz pkt 5 lit. b,
 - g) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - h) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;
- 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 - 7,0 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości urządzeń infrastruktury technicznej, którą ustala się na 15 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje;
 - c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 5% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0, maksymalny: 0,1,
 - f) geometria dachów: płaskie lub spadziste o nachyleniu od 10⁰ do 45⁰,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, schodów zewnętrznych, zadaszeń, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;
 - h) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §9;
- 5) teren położony w całości w strefie K ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują dodatkowo ustalenia § 6 pkt 2;
- 6) w obrębie terenu obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w § 7;
- 7) w obrębie terenu występują strefy ochrony sanitarnej nieczynnego cementarza, których zasięg oraz zakazy w nich występujące określono § 8 pkt 2.

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.KDW** o pow. 0,0306 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji- droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, według istniejących granic geodezyjnych, o szerokości 5 m;
- 3) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;
- 4) w pasie drogowym, oprócz drogi oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w §7;

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 17. W obszarze objętym planem traci moc:

- 1) Uchwała Rady Gminy Malechowo Nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997r. Nr 5, poz. 22) w obrębie terenów 1.UP, 2.KDW, 3.UP, 4.UP,MN, 6.US,
- 2) Uchwała Nr XXIV/248/2005 Rady Gminy Malechowo z dnia 28 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu powiększenia cmentarza komunalnego miejscowości Malechowo, w obrębie terenu 5.ZC.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 19. 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Malechowo