

UCHWAŁA NR XXX/224/2021 RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 15 czerwca 2021 r.

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, poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784) 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 prostopadłe lub równoległe 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 połaci 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 wyposażenie 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 żywieniem 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 – zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego 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, urządzenia 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, zielen 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, zielen towarzysząca,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w § 9 pkt 6, 11, 14, 18,
 - g) lokalizacja dojazdów 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 30⁰ do 45⁰,
 - dla pozostałych budynków i innych obiektów budowlanych - dachy spadziste o kącie nachylenia od 15⁰ do 45⁰,
 - 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, zielen 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 cmentarza, 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.

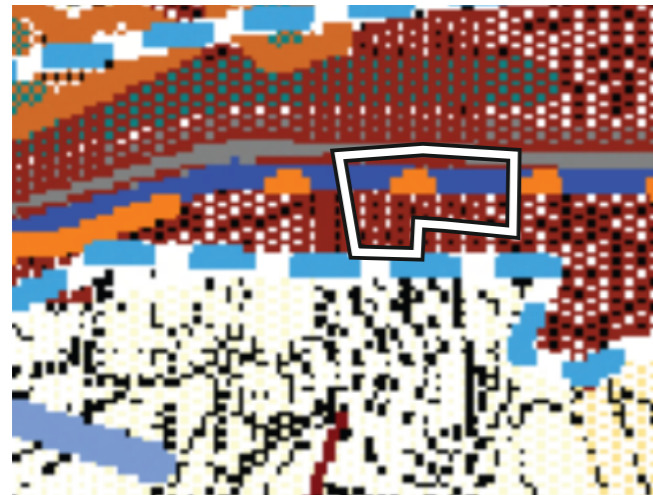
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 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

Wiesław Rosiński

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

OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

A B K E STREFY "A", "B", "K", "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

GRUNTY ORNE O WYSOKIEJ PRYZDATNOŚCI ROLNICZEJ - CHRONIONE

GRUNTY PODATNE NA DENUACJĘ NATUROGENICZNA I UPRAWOWĄ

OBSZAR WSKAZANY DO SZCZEGÓLNEJ OCHRONY JAKOŚCIOWEJ WÓD PODZIEMNYCH

DROGI POWIATOWE

ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

TRASA KABLA TELEKOMUNIKACJI DALEKOSIĘZNEJ

Nr kanc.:GN.6642.392.2020

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	02.06.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Geodeta Powiatowy

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: sławieński
Jednostka ewidencyjna: 321304_2, Malechowo
Obręb: 0022, Sulechowo

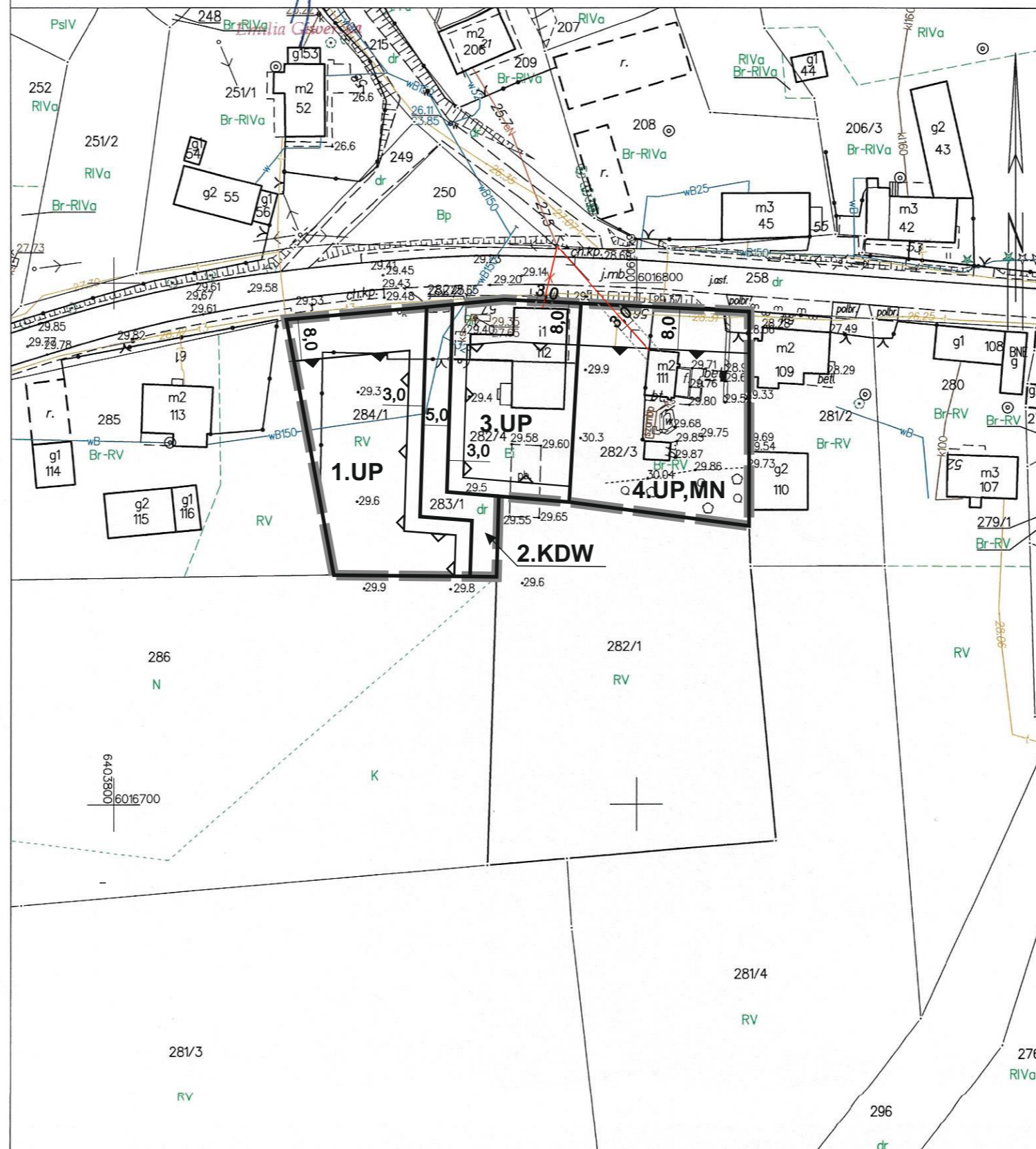
MAPA ZASADNICZA

Sekcje mapy: 6.219.08.20.2

6.221.10.22.3.4; 6.220.10.02.2.3; 6.221.10.22.4.3

obr. Sulechowo 0022: dz. 282/1, 282/3, 282/4, 282/5, 283/1, 284/1

SKALA 1:1000



Sławno dn. 10.03.2020
Sporządził(a) wydruk: Agnieszka Bajtek

ZAŁĄCZNIK NR 1.1 DO UCHWAŁY NR/...../.....

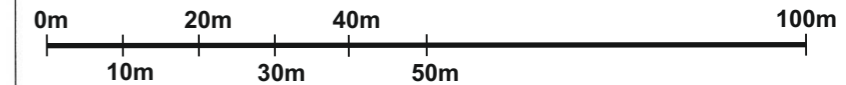
Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XXX/224/2021

Rady Gminy Malechowo

z dnia 15 czerwca 2021 r.

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

SKALA 1: 1000



OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem miejscowym

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- obowiązująca linia zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy

UP - teren usług publicznych

UP,MN - teren usług publicznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW - teren komunikacji- droga wewnętrzna

- strefa ochronna napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV o szer. 3,0 m /po 1,5 m od osi sieci/

- wymiar (odległość lub szerokość) [m]

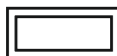
INFORMACJE

- istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 0,4 kV

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

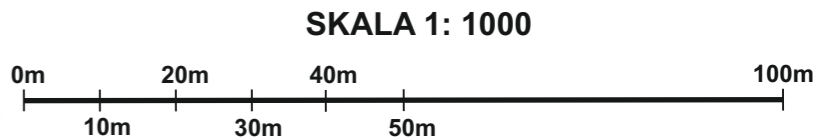
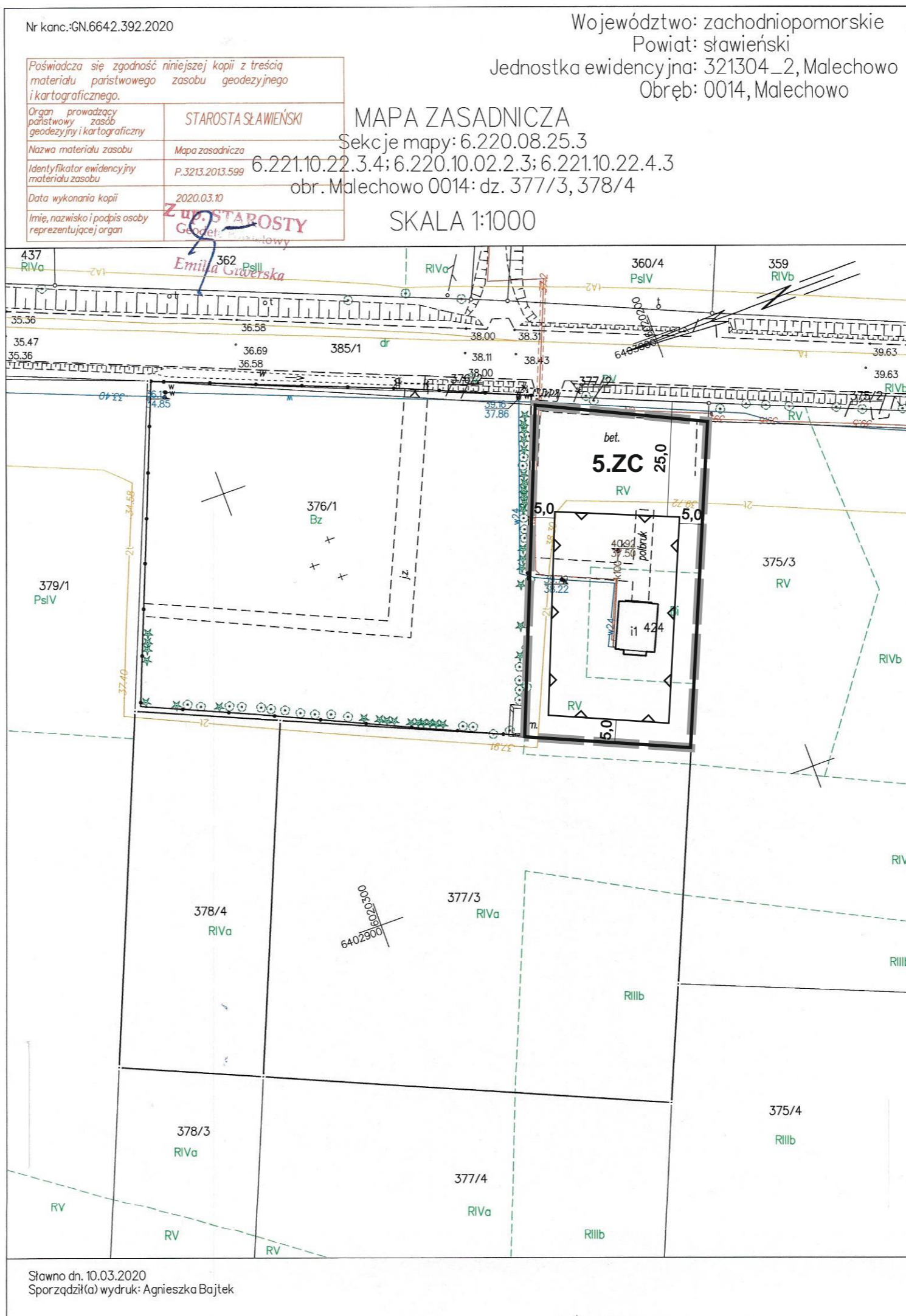


OZNACZENIA





 granica obszaru objętego planem miejscowym

Legenda (do wskazanego fragmentu rysunku studium)

-  **CMENTARZE**
-  Strefa proj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami
-  **STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ**
-  **GRUNTY ORNE O WYSOKIEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ - CHRONIONE**
-  **GRUNTY PODATNE NA DENUDACJĘ NATUROGENICZNA I UPRAWOWA**
-  **OBSZAR WSKAZANY DO SZCZEGÓLNEJ OCHRONY JAKOŚCIOWEJ WÓD PODZIEMNYCH**
-  **DROGI KRAJOWE - NR 37 I NR 6 W CIĄGU DROGI MIĘDZYNARODOWEJ E28**
-  **ISTN. ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE 15 KV**
-  **ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA**



OZNACZENIA

-  - granica obszaru objętego planem miejscowym
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  - nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZC** - teren cmentarza
-  - wymiar (odległość lub szerokość) [m]

**ZĄŁĄCZNIK NR 1.2
DO UCHWAŁY NR/...../.....**
Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XXX/224/2021
Rady Gminy Malechowo
z dnia 15 czerwca 2021 r.
**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**

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



OZNACZENIA

granica obszaru objętego planem miejscowym

Legenda (do wskazanego fragmentu rysunku studium)

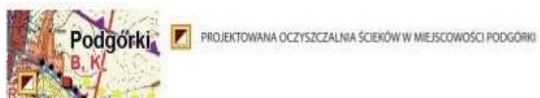
STREFY FUNKCJONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Strefa istniejącego zainwestowania - terenów istniejącej zabudowy miejscowości, kolonii i przysiódków wraz z usługami oraz terenów użytkowanych gospodarczo i produkcyjnie - uzupełnienia i adaptacja istniejących układów przestrzennych
- Strefa proj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami
- Strefa lokalizacji funkcji związanych z produkcją rolniczą, hodowlą, przetwórstwem wraz z usługami towarzyszącymi
- Strefa lokalizacji funkcji usługowych - oświaty, kultury, sportu i rekreacji
- Obszary zdegradowane - do restrukturyzacji lub przekształcenia na funkcje obsługi rolnictwa i przetwórstwa lub inną: rekreacyjną, kulturalną - oświatową, produkcyjną lub rzemieślniczą

OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- STREFY "A", "B", "K", "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STARODRZEW PRZYKOŚCIELNY I CMENTARNY
- GRUNTY ORNE O WYSOKIEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ - CHRONIONE
- LASY
- CMENTARZE
- ZIELEŃ PARKOWA



- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCE I PLANOWANE TRASY ROWEROWE O ZNACZENIU LOKALNYM

Nr kanc.:GN.6642.392.2020

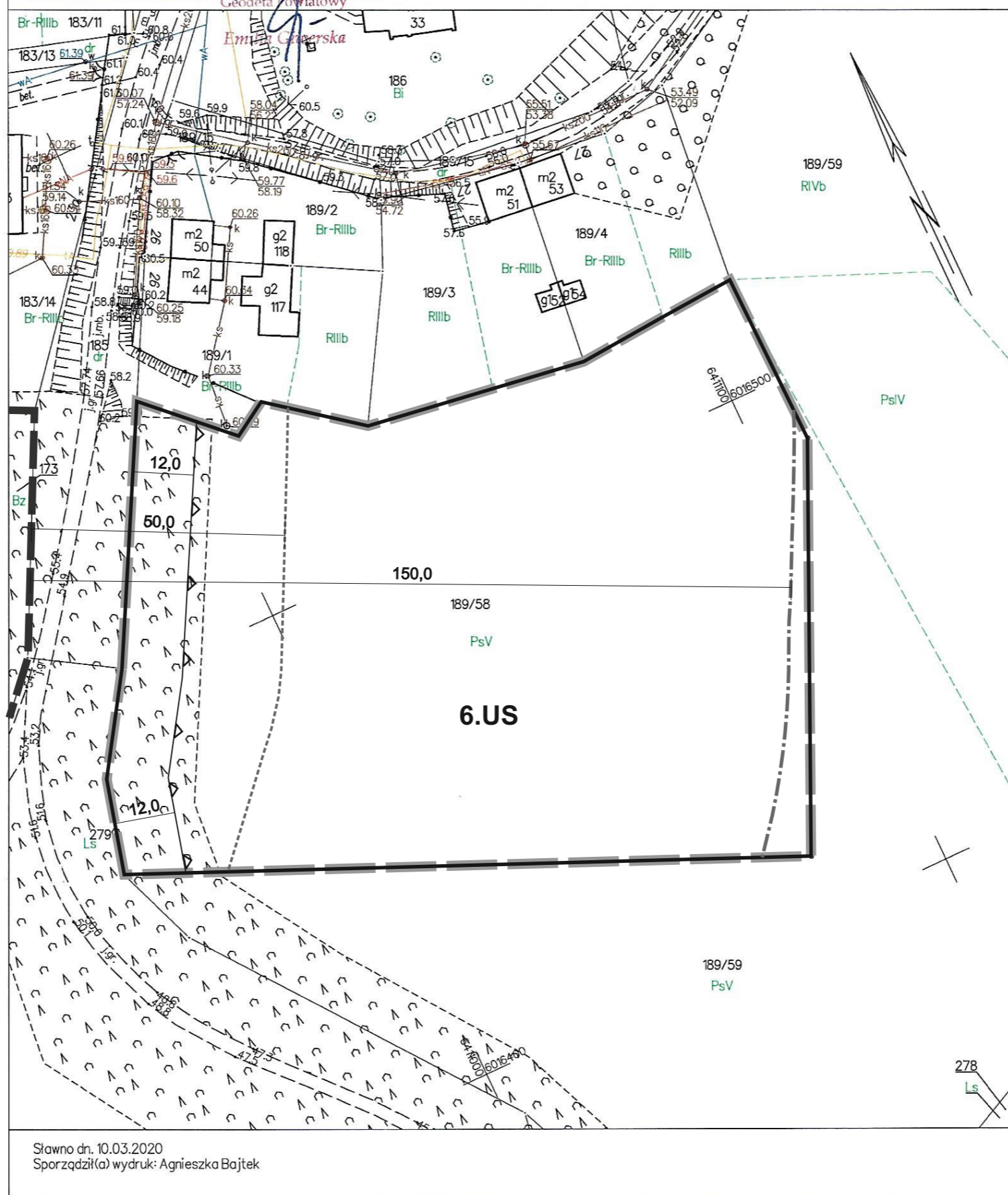
Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: stawiński
Jednostka ewidencyjna: 321304_2, Malechowo
Obręb: 0020, Podgórki

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SŁAWIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3213.2013.599
Data wykonania kopii	2020.03.10
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Geodeta Pomiatowy

MAPA ZASADNICZA

Sekcje mapy: 6.219.09.20.3; 6.219.09.20.1
6.221.10.22.3.4; 6.220.10.02.2.3; 6.221.10.22.4.3
obr. Podgórki 0020: dz. 189/58

SKALA 1:1000



Sławno dn. 10.03.2020
Sporządził(a) wydruk: Agnieszka Bajtek

**ZAŁĄCZNIK NR 1.3
DO UCHWAŁY NR/...../.....**
Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XXX/224/2021
Rady Gminy Malechowo
z dnia 15 czerwca 2021 r.

**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**

SKALA 1: 1000



OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren sportu i rekreacji
- strefa 50 m ochrony sanitarnej nieczynnego cmentarza ewangelickiego, położonego poza obszarem planu
- strefa 150 m ochrony sanitarnej nieczynnego cmentarza ewangelickiego, położonego poza obszarem planu
- 20,9 - wymiar (odległość lub szerokość) [m]
- granica nieczynnego cmentarza ewangelickiego

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Malechowo
z dnia

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami) Rada Gminy Malechowo rozstrzyga, co następuje:

Projekt 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, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 15.03.2021 r. do 06.04.2021 r.** W dniu **25.03.2021 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag do projektu planu minął w dniu **28.04.2021 r.** W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga oraz 1 pismo bez uwag.

Rada Gminy Malechowo po analizie złożonych uwag, zgadza się ze sposobem ich rozpatrzenia przez Wójta Gminy Malechowo, którego treść została przedstawiona w tabeli poniżej.

L.p.	Data złożenia uwagi/ Składający uwagę	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu	Rozstrzygnięcie	Zakres wprowadzonych zmian do projektu planu w związku z rozstrzygnięciem uwag
1	15.04.2021r./ Osoba prawna	1. Zmiana zapisów §9, pkt 6 lit. c) i nadanie nowego brzmienia: <i>gaz-zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia</i> 2. Rozszerzenie zapisów §9, pkt 6 lit. c) i dodanie następujących informacji: 2.1. Możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z	Projekt planu w §9 reguluje w sposób następujący kwestie infrastruktury gazowej: Pkt 6) lit. c): na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze nowej i	Uwzględnia się uwagę opisaną w pkt. 1. Nie wprowadza się zmian do projektu planu wynikających z uwag opisanych w pkt 2. Uwagi dotyczą szczegółowych rozwiązań w zakresie infrastruktury gazowej, które aktualnie dopuszczone są ustaleniami planu lub uregulowane są przepisami odrębnymi. <u>Odnosnie pkt. 2.1., 2.2., 2.3., 2.4.-</u> projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w § 9 pkt. 6 dopuszcza budowę sieci gazowej, natomiast w § 9 pkt 7 dopuszcza przebudowę, rozbudowę oraz	Pkt. 6 lit. c w zakresie infrastruktury gazowej przyjmuje brzmienie: 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 [...]: c)

		<p>infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru;</p> <p>2.2. Możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;</p> <p>2.3. Możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;</p> <p>2.4. Możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zielonych, itd.)</p> <p>2.5. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;</p> <p>2.6. Tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów</p>	<p>istniejącej zabudowy, prowadzonej działalności oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym [...]:</p> <p>c) gaz – gazociągi niskiego i średniego ciśnienia,</p> <p>Pkt 7): dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących sieci podziemnych oraz urządzeń budowlanych;</p> <p>Pkt 20): dla gazociągów, po ich realizacji, obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość oraz zasady w nich obowiązujące określają przepisy odrębne.</p>	<p>rozbiórkę istniejących sieci podziemnych oraz urządzeń budowlanych. Projekt planu dopuszcza realizację sieci gazowej oraz zaopatrzenie zabudowy w gaz. Zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: § 156. 1. <i>Zaopatrzenie budynków w gaz oraz instalacje gazowe powinny odpowiadać potrzebom użytkowym i warunkom wynikającym z własności fizykochemicznych gazu oraz warunkom technicznym przyłączenia do sieci gazowej, określonym przez dostawcę gazu.</i> Zgodnie z ustaleniami projektu planu możliwe jest zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła. Projekt planu nie narzuca jednakże sposobu zaopatrzenia zabudowy w ciepło, gdyż na terenie objętym planem pochodzić będzie ono ze źródeł indywidualnych, a rodzaj instalowanego pieca i opału musi spełniać aktualnie obowiązujące przepisy. Ponadto dopuszczono realizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, a zatem nie zachodzi potrzeba ponownego opisywania w § 9 lokalizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu.</p> <p><u>Odnosnie pkt 2.5 i 2.6.</u> – projekt planu w §9 punkcie 20 reguluje kwestie stref kontrolowanych oraz zasad w nich obowiązujących, określonych w przepisach odrębnych. Nie wprowadza się do uchwały katalogu zakazów i ograniczeń, gdyż mogą one ulegać zmianom wraz ze zmianą przepisów odrębnych. Ponadto wraz z rozwojem</p>	<p><i>gaz- zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia</i></p>
--	--	---	---	---	--

		należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej;		<p>technologii i stosowanych materiałów określona grupa ograniczeń może przestać obowiązywać, a zatem ograniczenia wskazane w planie mogą być nadmiernie restrykcyjne w stosunku do obowiązujących przepisów ustaw i rozporządzeń.</p> <p>Kwestie lokalizacji sieci gazowych w strefach kontrolowanych gazociągów nie mogą być przedmiotem ustaleń planu, gdyż wzajemna relacja poszczególnych sieci podziemnych względem siebie także regulowana jest przepisami odrębnymi.</p> <p>Odnosnie wnioskowanego przeznaczenia terenów stref kontrolowanych gazociągów na tereny zieleni izolacyjnej, nie jest możliwe wprowadzenie takiego zapisu z uwagi na to, że wprowadza nadmierny rygor i ograniczałby realizację choćby komunikacji pieszej; ponadto zapis taki mógłby doprowadzić do realizacji nasadzeń drzew, które w strefach kontrolowanych są zabronione.</p>	
--	--	---	--	---	--

Wprowadzone zmiany do projektu planu nie wymagały ponowienia uzgodnień i innych czynności określonych w pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Malechowo
z dnia

**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 2021r. poz. 741 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 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** nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/224/2021
Rady Gminy Malechowo
z dnia 15 czerwca 2021 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) utworzone dla 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, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i są dostępne na stronie: <http://ug.malechowo.ibip.pl/public/?id=229292>

UZASADNIENIE

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały 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 oraz Uchwały Nr XXIII/167/2020 Rady Gminy Malechowo z dnia 5 listopada 2020 r. zmieniającej powyższą uchwałę oraz ograniczającą obszar objęty opracowaniem planu, który ostatecznie obejmuje działki nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3 i 282/5 w obrębie Sulechowo, część działki nr 377/3 w obrębie Malechowo oraz działkę nr 189/58 w obrębie Podgórki.
2. Łączny obszar objęty planem wynosi 1,9259 ha, w tym:
 - 1) Teren „Sulechowo”- o pow. 0,3682 ha, obejmujący działki nr 284/1, 283/1, 282/4, 282/3, 282/5 w obrębie Sulechowo, położony w obszarze zabudowanym miejscowości Sulechowo przy drodze powiatowej nr 0400Z relacji Niemica- Lejkowo-Laski- gr. powiatu. W obrębie terenu na działce nr 282/3 znajduje się budynek mieszkalny, a na działkach nr 282/5 i 282/4 budynek w części zajmowany przez Ochotniczą Straż Pożarną i w części stanowiący Klub Seniora. Na działce nr 284/1 występuje ponadto plac zabaw oraz tereny zielone. W obszarze opracowania na niewielkim fragmencie działki nr 282/3 występują drzewa. Ponadto teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, tj. sieć wodociągową, telekomunikacyjną, oświetleniową, elektryczną- na budynku OSP zlokalizowany jest maszt telekomunikacyjny o wys. 24 m. Brak sieci kanalizacyjnej- ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. W obrębie terenu występują ogrodzenia i utwardzenia nawierzchni (chodniki, place, dojazdy), a także na działce nr 284/1 zlokalizowany jest utwardzony dojazd do działki sąsiedniej;
 - 2) Teren „Malechowo” – o pow. 0,263 ha, obejmujący cz. działki nr 377/3 obręb Malechowo, położoną przy drodze krajowej nr 6; w obrębie terenu znajduje się dom przedpogrzebowy, parking, utwardzenia na pieszych ciągach komunikacyjnych oraz tereny zielone. Teren położony poza terenem zabudowanym, bezpośrednio przy czynnym oraz planowanym cmentarzu komunalnym. Obszar wyposażony w podziemną sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną. Ścieki odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego;
 - 3) Teren „Podgórki” – o pow. 1,2947 ha, obejmujący dz. nr 189/58 obręb Podgórki, położony jest na obrzeżach miejscowości; wjazd na działkę od strony drogi gminnej wewnętrznej (dz. nr 185 obręb Podgórki); teren stanowi ogrodzone, trawiaste boisko sportowe. W obszarze brak infrastruktury technicznej. W pobliżu terenu znajduje się zabytkowy, nieczynny cmentarz ewangelicki z XIX w.
3. Tereny sporządzanego projektu planu miejscowego objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, t. j.:

1) Teren „Sulechowo” objęty jest planem miejscowym, uchwalonym 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), na podstawie którego obszar objęty uchwałą obejmuje:

- tereny budownictwa zagrodowego (teren 2MR),
- teren zielenia z małym boiskiem- adaptacja (teren 9ZP),
- teren usług innych (teren 10.UI),

2) Teren „Malechowo” objęty jest planem miejscowym, uchwalonym Uchwałą 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 w miejscowości Malechowo, na podstawie którego obszar objęty uchwałą obejmuje tereny zieleni o funkcji podstawowej cmentarza komunalnego (1ZC) oraz teren komunikacji o funkcji podstawowej parkingu dla samochodów osobowych (01KDP).

3) Teren „Podgórkki” objęty jest planem miejscowym, uchwalonym 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), na podstawie którego obszar objęty uchwałą obejmuje tereny rolne.

Plan zmienia przeznaczenie terenów w Sulechowie i Podgórkach oraz ustalenia dla terenu Malechowo w stosunku do obowiązujących planów miejscowych. Głównym celem opracowanego planu jest:

- dopuszczenie dodatkowych elementów zagospodarowania terenu cmentarza w Malechowie, tj. np. dopuszczenie kolumbarium i pomnika, bez zasadniczej zmiany przeznaczenia aktualnie obowiązującego;
- przeznaczenie terenu zgodnie z jego aktualnym wykorzystaniem, tj. teren w Sulechowie wykorzystywany jest jako teren przestrzeni publicznych (budynek Ochotniczej Straży Pożarnej, świetlica/klub seniora, plac zabaw, tereny ogólnodostępnej zieleni) i tereny mieszkaniowe, natomiast teren w Podgórkach wykorzystywany jest jako boisko sportowe.

Przeznaczenie terenów w planie miejscowym jest zgodne z ich przeznaczeniem wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo.

4. Obszar planu obejmuje przestrzeń o typowym krajobrazie wiejskim.

Teren Sulechowo położony jest w centrum miejscowości Sulechowo. W terenie 3.UP- występuje jednokondygnacyjny budynek z dachem płaskim natomiast w terenie 4.UP,MN dwukondygnacyjny budynek z dachem spadzistym. W sąsiedztwie terenów opracowania przeważa zabudowa dwukondygnacyjna z dachami spadzistymi- przeważnie dwuspadowymi. Budynek położony w terenie 3.UP nie koresponduje z sąsiednią zabudową wsi- z uwagi na jego bezpośrednie położenie przy drodze powiatowej jest dobrze eksponowany w przestrzeni miejscowości.

Teren 5.ZC to teren cmentarza komunalnego, na którym aktualnie występuje dom przedpogrzebowy, z wieżyczką i dachem dwuspadowym. Teren oddalony jest od zabudowy sąsiedniej, położony jest na wzgórzu. Budynek stanowi dominantę w krajobrazie i jest bardzo dobrze widoczny z drogi krajowej nr 6, z której odbywa się dojazd do terenu cmentarza.

Teren Podgórkki jest niezabudowany, sąsiaduje z terenami zabudowy miejscowości Podgórkki, w obszarze której dominuje zabudowa z dachami spadzistymi, do 3 kondygnacji naziemnych.

Tereny 5.ZC, 4.UP,MN oraz 3.UP są aktualnie zagospodarowane i zabudowane budynkami w dobrym stanie technicznym, które w najbliższym czasie najprawdopodobniej nie ulegną rozbiórce. Oceniając przyszłe zagospodarowanie terenów należy wskazać, że głównie zabudowa w terenie 6.US w Podgórkach oraz w terenie 1.UP w Sulechowie będą stanowić nowy element w krajobrazie i oddziaływać na lokalny krajobraz. Teren Podgórki jest terenem osłoniętym przez sąsiadującą zabudowę oraz występujące w sąsiedztwie zadrzewienia i krzewy, mało widocznym z drogi dojazdowej, która położona jest niżej niż teren 6.US wyniesiony w stosunku do drogi. Natomiast przyszłe zagospodarowanie terenu 1.UP będzie wypełnieniem pustej przestrzeni w obszarze miejscowości Sulechowo, eksponowanym z uwagi na położenie terenu przy drodze powiatowej. Plan wprowadza zasady ochrony dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Sulechowo oraz w strefie K ochrony konserwatorskiej krajobrazu w Podgórkach, które określają sposób realizacji zainwestowania obszarów położonych w tych strefach.

Ustalone w planie miejscowym zasady, dotyczące realizacji nowej zabudowy w poszczególnych terenach elementarnych, korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami lub zabudową sąsiednią, co pozwala zachować spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.

5. Teren opracowania nie jest zróżnicowany pod względem przyrodniczym, a wynika to ze znaczącego przekształcenia wszystkich elementarnych terenów opracowania. Żaden z terenów nie stanowi obszaru wyróżniającego się przyrodniczo. We wszystkich terenach dominuje roślinność łąkowa, która jest regularnie koszona. Tereny objęte uchwałą nie są objęte żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.). W bezpośrednim sąsiedztwie jednego z terenów objętych sporządzaniem planu miejscowego, tj. terenu „Podgórki”, występuje siedlisko przyrodnicze Natura 2000- kwaśne buczyny niżowe o kodzie 9110-1. Teren Podgórki położony jest także na obrzeżach korytarza ekologicznego rangi krajowej pn. „Pobrzeże Słowińskie”. Ustalenia planu miejscowego pozostają bez znaczącego wpływu na w/w obszary.

W odniesieniu do gruntów rolnych występujących w obszarze planu na fragmentach terenów występują grunty słabych klas- RV, PsV oraz Br-V. Grunty nie są użytkowane rolniczo. Brak gruntów rolnych klas I- III wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko związanych z realizacją ustaleń planu.

Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę z sieci wodociągowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych w terenach Sulechowo i Malechowo. W Podgórkach ścieki będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Gmina Malechowo wskazana jest w opracowaniu *Plan przeciwdziałania skutkom suszy w regionach wodnych Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz Ucker* (RZGW Szczecin, 2016) jako gmina znacząco narażona na skutki suszy, w związku z czym- uwzględniając zalecenia zawarte w w/w opracowaniu- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu lub do zbiorników retencyjnych.

Celem zasilania obiektów budowlanych w energię dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

6. Teren Podgórki, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Malechowo, położony jest w zasięgu strefy K ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlega krajobraz związany z historycznym układem przestrzennym lub wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka. Natomiast teren Sulechowo zgodnie ze studium położony jest w zasięgu strefy B ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlegają układy przestrzenne 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 uchwale określono ustalenia w zakresie kształtowania i ochrony zasadniczych elementów krajobrazu i kompozycji układu przestrzennego.
7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale w przestrzeniach publicznych nakazano:
 - 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;
 - nakazano wyposażenie przestrzeni publicznych w oświetlenie;
 - parametry i rozmieszczenie obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych oraz nasadzenia zieleni w miejscach publicznych zaprojektować w sposób zapewniający odpowiednią widoczność terenu, zwiększającą bezpieczeństwo użytkowników;Ponadto 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. Wskazano także odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie. Wskazano strefy ochrony sanitarnej nieczynnego cementarza, położonego poza obszarem planu.
8. W odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych w uchwale dopuszczono realizację obiektów i urządzeń związanych z dostępnością dla osób niepełnosprawnych, a także określono wskaźniki związane z realizacją stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto w przestrzeniach publicznych nakazano kształtowanie rozwiązań komunikacyjnych uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, a także nakazano likwidować istniejące bariery przestrzenno-komunikacyjne utrudniające lub uniemożliwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym. Plan nie narzuca rozwiązań szczegółowych związanych z uniwersalnym projektowaniem obiektów i przestrzeni, ale jego ustalenia umożliwiają realizację przedsięwzięć w taki sposób, aby możliwe było zapewnienie dostępności architektonicznej budynków i zainwestowanie terenów zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
9. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
10. Istniejące uzbrojenie nie jest wystarczające z punktu widzenia przyszłego zainwestowania terenu objętego uchwałą. Konieczna jest budowa sieci wodociągowej, elektrycznej oraz w przyszłości sieci kanalizacyjnej i ewentualnie gazowej w terenie Podgórki oraz sieci kanalizacyjnej w pozostałych obszarach. W związku z koniecznością budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany elementów istniejącego

uzbrojenia terenu, w uchwale dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.

11. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny, a także uwzględniono strukturę własności gruntów i istniejący stan zagospodarowania terenów. Grunty objęte planem stanowią głównie własność gminną i są wykorzystywane na cele publiczne- jedynie część działki objętej terenem 4.UP,MN stanowi własność prywatną, przy czym udział osoby prywatnej we własności działki jest mniejszy niż udział gminy. Z uwagi na występującą w terenie 4.UP,MN zabudowę mieszkaniową, plan wprowadza stosowne zapisy utrzymujące możliwość wykorzystania terenu na cele mieszkalne. Uwzględniając strukturę własności terenów oraz ich przeznaczenie należy stwierdzić, że walory ekonomiczne przestrzeni są niewielkie.
12. Wskazane w uchwale tereny pod nową zabudowę są uzupełnieniem istniejącej zabudowy w obrębie jednostki osadniczej. Uwzględniając sąsiedztwo istniejących dróg wewnętrznych, drogi powiatowej i krajowej tereny są dobrze skomunikowane.
13. W obszarze objętym planem brak jest wyodrębnionych chodników oraz ścieżek rowerowych. Jedynie w drodze powiatowej sąsiadującej z terenem Sulechowo występują chodniki dla pieszych. Brak chodników dla pieszych, celem dojścia do terenu 6.US w Podgórkach oraz celem dojścia do terenu cmentarza 5.ZC w Malechowie. Plan nie obejmuje terenów dróg, z których odbywać się będzie główna obsługa komunikacyjna terenów objętych planem.
14. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 17.:
 - 14.1. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego ukazało się w Dzienniku Sławińskim w dniu 31 stycznia 2020 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Malechowie oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
 - 14.2. 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.
 - 14.3. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie - pismo znak: WOPN-OS.411.12.2020.AM z dnia 04.03.2020 r., oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie- pismo znak: PS-N-ZNS.481.3.2020.IK z dnia 06.02.2020 r.
 - 14.4. 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.
 - 14.5. 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.

- 14.6. 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.
- 14.7. 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.
- 14.8. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.03.2021 r. do 06.04.2021 r.
- 14.9. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 25.03.2021 r. o godzinie 9.00.
- 14.10. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 28.04.2021 r. wniesiono uwagi.
15. 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.
16. 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 obszary 1.UP, 2.KDW, 3.UP, 4.UP, MN, 6.US objęte uchwałą.
17. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego może wpłynąć na budżet gminy w sytuacji wydatków związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów przestrzeni publicznych oraz realizacji sieci uzbrojenia terenu.
18. 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 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 Podgórkki, gmina Malechowo.
19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.