



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 25 maja 2017 r.

Poz. 2381

### UCHWAŁA NR XXVII/224/2017 RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 25 kwietnia 2017 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 146 położonej w obrębie ewidencyjnym Bartolino, gm. Malechowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; Dz. U. z 2017 r., poz. 730), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; Dz. U. z 2017 r., poz. 730), w związku z uchwałą Nr XI/76/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 146 położonej w obrębie ewidencyjnym Bartolino, gm. Malechowo Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malechowo (uchwała Nr XXVII/185/2001 z dnia 13 grudnia 2001 r. i zmienne uchwałami Rady Gminy Malechowo: Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXXIII/313/2010 z dnia 6 kwietnia 2010 r., Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., Nr XVI/122/2016 z dnia 25 lutego 2016 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 146 położonej w obrębie ewidencyjnym Bartolino, gm. Malechowo.

**§ 2.** Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1:1 000.

**§ 3.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linii rozgraniczającej teren o różnym sposobie użytkowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym sposobie użytkowania;
- 3) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z jego numerem;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2** **Przepisy ogólne**

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **karcie terenu** - rozumie się przez to zestaw zasad zagospodarowania dla danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego kolejnym numerem, które to zasady zawierają nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
- 3) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki;
- 4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywania kopalin, dla których:
  - wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się realizację zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenu określonym w ustaleniach szczegółowych.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 9. Dla danego terenu ustala się jego przeznaczenie oraz określa się warunki zabudowy i zagospodarowania.

§ 10. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu: teren usługowy - oznaczony symbolem literowym U.

§ 11. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunkach planu.

2. Wszelka zabudowa na terenie, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 12. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:

- 1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m.

2. Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).

3. Ustalenia ust. 1 - 2 nie dotyczą systemu informacji przestrzennej.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia w zakresie scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13.** 1. Ustala się możliwość podziału terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na działki budowlane, pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w wyniku poszerzenia przyległej drogi.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego**

**§ 14.** Na całym terenie planu wskazuje się w strefę B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malechowo. Obowiązuje nakaz dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów) oraz form architektonicznych.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz nakazy wynikające z przepisów odrębnych**

**§ 15.** Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) realizacji przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w karcie terenu,
  - b) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania wiejskich i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - c) przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia terenu, w tym:
    - terenów parkingów,
    - obiektów i urządzeń służących obronności i bezpieczeństwu Państwa;
- 2) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego dla terenu, w rozumieniu przepisów odrębnych poprzez wskazanie terenu, który należy traktować jako przeznaczony pod „tereny usługowe” - teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) Obszar opracowania planu nie znajduje się w granicach terenów górniczych, zagrożonych powodzią lub osuwania się mas ziemnych.

### **Rozdział 6**

#### **Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej komunikacji**

**§ 16.** 1. Ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

2. Po wybudowaniu gminnego systemu kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz podłączenia do niej istniejących oraz nowo projektowanych budynków, których funkcje wymagają odprowadzania nieczystości płynnych.

3. Ustala się nakaz wprowadzenia urządzeń lub systemów technicznych ograniczających lub eliminujących zanieczyszczenia ze ścieków bytowych.

4. Ustala się nakaz podłączenia nowej zabudowy do zorganizowanych systemów inżynieryjnych (wodociągów i elektroenergetyki).

5. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice ich lokalizacji.

6. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe:

- 1) dla usług handlu - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 1 miejsce na jeden lokal handlowy oraz dodatkowo 1 miejsce przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal;
- 2) dla pozostałych usług - 1 miejsce postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 1 miejsce na jeden lokal oraz dodatkowo 1 miejsce przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal.

## **Rozdział 7**

### **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

§ 17. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi zlokalizowane poza obszarem planu.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady obsługi inżynieryjnej oraz gospodarki odpadami, modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej**

§ 18. Ustala się, że obszar planu będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic lub na terenie przeznaczonym pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- 1) wodociągowej;
- 2) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej;
- 3) światłowodów i sieci telefonicznej;
- 4) docelowo kanalizacji sanitarnej;
- 5) docelowo sieci gazu ziemnego.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę na obszarze planu ustala się obowiązek:

- 1) włączenia nowoprojektowanej zabudowy wyposażonej w wewnętrzną instalację sanitarną do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
- 2) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 3) wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe i obrony cywilnej.

§ 20. 1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych na obszarze planu ustala się obowiązek:

- 1) podłączenia budynków wyposażonych w wewnętrzną instalację sanitarną do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne - docelowo nakłada się obowiązek podłączenia wszystkich budynków do wybudowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż:
  - a) DN 200 - dla spływu grawitacyjnego,
  - b) DN 63 - dla rurociągów tłocznych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb oraz zapewnienie do nich dostępu.

2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i melioracji na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz bezpośredniego odprowadzania wód opadowych z połaci dachowych oraz powierzchni w całości utwardzonych do gruntu; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek tworzenia warunków do zatrzymania wód deszczowych w miejscu ich opadania: np. oczek wodnych, stawów, zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w granicach ewidencyjnych działki.

§ 21. W zakresie zasilania w energię elektryczną na obszarze planu ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenu objętego planem poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
- 2) dopuszcza się skablowanie projektowanej, przebudowywanej sieci elektroenergetycznej (linie kablowe podziemne);
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny na obszarze planu ustala się:

- 1) podłączenie do projektowanej sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
- 2) sieci gazowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 63.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło na obszarze planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

§ 24. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze planu ustala się:

- 1) podłączenie do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) obowiązek skablowania projektowanej i przebudowywanej sieci telekomunikacyjnej - linie kablowe podziemne.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami na obszarze planu ustala się obowiązek gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie, w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu - segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe ustalenia dla wydzielonego terenu - karta terenu**

§ 26. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania, przedstawiony w karcie terenu:

#### **01. KARTA TERENU U:**

- 1) Oznaczenie: 01. U;
- 2) Ustala się przeznaczenie terenu: teren usługowy, taki jak: usługi oświaty (świetlica wiejska wraz z placem zabaw), usługi handlu (sprzedaż wyrobów regionalnych), itp.;
- 3) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 4) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 5) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
  - a) nakazuje się stosowanie kompensacji potencjalnych strat przyrodniczych, spowodowanych realizacją zadań budowlanych czy modernizacyjnych poprzez nasadzenia roślinności autochtonicznej na zdegradowanych powierzchniach, wykorzystanie aktywnej biologicznie warstwy gleby z wykopów budowlanych do tworzenia terenów zielonych,

- b) nakazuje się zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują negatywny wpływ na środowisko,
  - c) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: według ustaleń określonych w § 14;
- 7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13;
- 8) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m,
  - b) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalna intensywność zabudowy - nie ustala się,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy - 2,5,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
  - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dachy: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 30° - 45°, kierunku głównej kalenicy nie ustala się;
- 9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
- 10) Zasady tworzenia działek budowlanych: powierzchnia nowo tworzonych działek pod zabudowę nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 11) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z rozdziałem 8 oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- 12) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga gminna,
  - b) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 16;
- 13) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

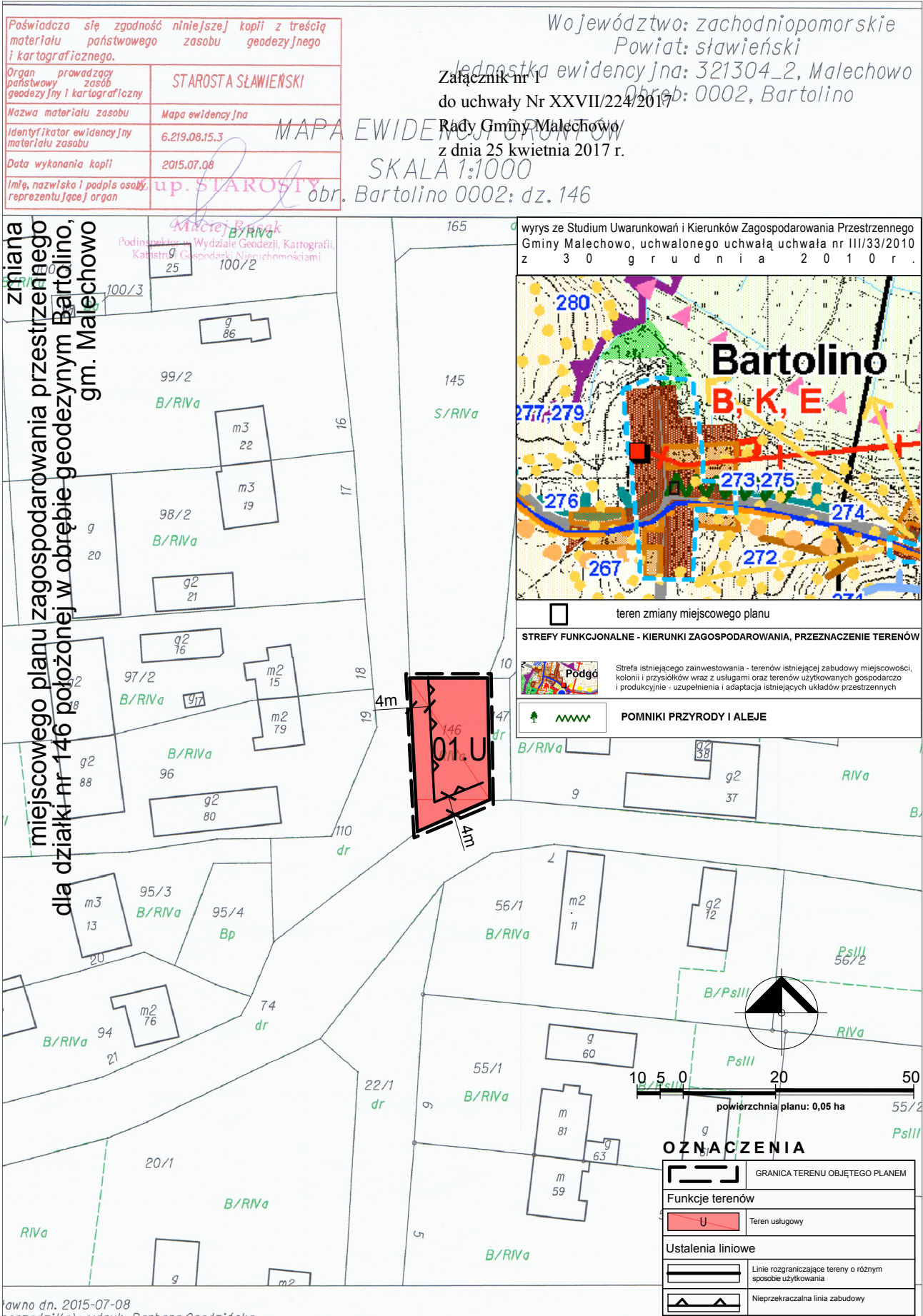
§ 27. Tracą moc zapisy uchwały Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 r. w granicach objętych niniejszym planem.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

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

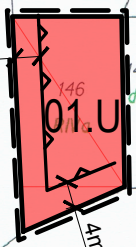
Przewodnicząca Rady Gminy

**Jolanta Kieres**



zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 146 położonej w obrębie geodezyjnym Bartolino, gm. Malechowo

*Maciej Berek*  
B/RIVa  
Podinspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii,  
Kamstrz. Gospodarki Nieruchomościami



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXVII/224/2017  
Rady Gminy Malechowo  
z dnia 25 kwietnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778), Rada Gminy Malechowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp:

1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20 lutego 2017 r. do 14 marca 2017 r. W dniu 10 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) uwagi były przyjmowane do dnia 30 marca 2017 r.
3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Malechowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.



Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXVII/224/2017  
Rady Gminy Malechowo  
z dnia 25 kwietnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 146 położonej w obrębie ewidencyjnym Bartolino, gm. Malechowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy w Malechowie rozstrzyga co następuje:

na obszarze objętym planem miejscowym, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.