DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 października 2023 r.

Poz. 5381

Podpisany przez:
Agnieszka Baumgart; ZUW w Szczecinie
Data: 10.10.2023 13:42:20

UCHWAŁA NR LIV/397/2023
RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 29 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Karwice i Żegocino w gminie Malechowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/336/2022 Rady Gminy Malechowo, z dnia 1 grudnia 2022 roku, *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Karwice i Żegocino w gminie Malechowo*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo", uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/185/2001 z dnia 13 grudnia 2001 r. i zmienionego uchwałami Rady Gminy Malechowo: Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXXIII/313/2010 z dnia 06 kwietnia 2010 r., Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., Nr XVI/122/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. oraz Nr XXX/249/2017 z dnia 31 sierpnia 2017 r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 7/2018 z dnia 09 lipca 2018 r. i Nr 7/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Karwice i Żegocino w gminie Malechowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Karwice i Żegocino w gminie Malechowo, zwany dalej „planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 66,68 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie 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;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;

2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych budynków takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 6. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **8** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KR**;

2) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZ**;

3) tereny lasu oznaczone symbolem cyfrowym od **1** do **4** oraz symbolem literowym **L**;

4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

a) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji,

b) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

2) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,

b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

- wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** (o powierzchni ok. 0,17ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ** (o powierzchni ok. 36,22ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 0,64ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie wiat, budynków gospodarczych i obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 80%,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

h) geometria głównych połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L** (o powierzchni ok. 14,31ha), **2L** (o powierzchni ok. 3,3ha), **3L** (o powierzchni ok. 2,44ha), **4L** (o powierzchni ok. 5,99ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** (o powierzchni ok. 3,61), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 9. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu uznania gruntów za użytki ekologiczne.

§ 10. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w strefie ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, dla której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi wewnętrznej przebiegającej w granicach obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem **1KR** oraz z dróg przylegających, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia droga wewnętrzna przebiegająca w granicach obszaru objętego planem, oznaczona symbolem **1KR** oraz drogi przylegające, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 14. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rosiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/397/2023
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 września 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Karwice i Żegocino w gminie Malechowo

WYRYS ZE 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 ZastępczymWojewody Zachodniopomorskiego Nr 7/2018 z dnia 09 lipca 2018r. i Nr 7/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r.)

WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

GRANICA GMINY MALECHOWO

TOPOGRAFICZNE DZIAŁY WODNE

NIEPEWNY

UŻYTKI ROLNE

GRUNTY ORNE O WYSOKIEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ - CHRONIONE

GRUNTY ORNE O NISKIEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ

LASY, ZIELEŃ

LASY

FORMY OCHRONY ŚROPDOWISKA PRZYRODNICZEGO

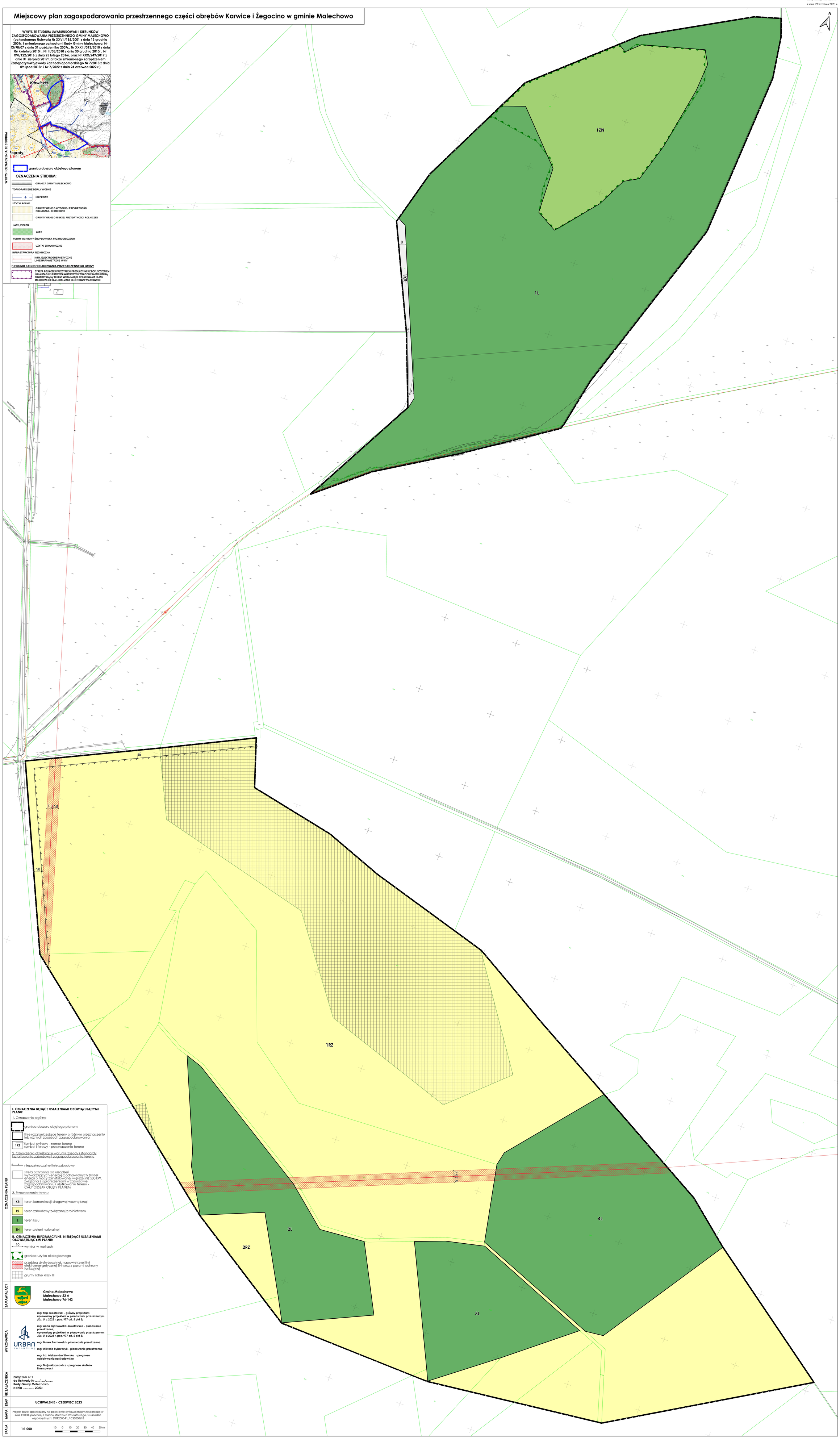
UŻYTKI EKOLOGICZNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ISTN. ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE 15 KV

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ/ TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO DLA LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH



I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1RZ — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

nieprzekraczalne linie zabudowy

strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM

3. Przeznaczenie terenu

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem

L — teren lasu

ZN — teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

10 — wymiar w metrach

granica użytku ekologicznego

przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej

grunty rolne klasy III

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Malechowo
Malechowo 22 A
Malechowo 76-142

WYKONAWCA

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza odziaływania na środowisko

mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy Malechowo
z dnia ..... 2023r.

ETAP

UCHWALENIE - CZERWIEC 2023

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000 — 10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/397/2023
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/397/2023
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie 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

Obszar objęty planem nie jest obecnie objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nie przewiduje budowy nowych dróg publicznych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, w energię cieplną z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji, w gaz ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki. W bezpośrednim sąsiedztwie planu występuje sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Biorąc pod uwagę cel sporządzenia przedmiotowego planu oraz jego ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w wyniku uchwalenia dokumentu nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w wyniku uchwalenia planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/397/2023
Rady Gminy Malechowo
z dnia 29 września 2023 r.

Rada Gminy Malechowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

http://ug.malechowo.ibip.pl/public/getFile?id=423752