



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 16 marca 2015 r.

Poz. 884

UCHWAŁA NR V/25/2015 RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 6 lutego 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice

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 2013 r. poz. 594, 645, 1318; z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 20 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238; z 2014 r. poz. 379, 1446, 768, 379 i 1133; z 2015 r. poz. 22) w związku z uchwałą Nr XXXIX/363/2010 z dnia 28 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo przyjętego uchwałą Nr XXVII/185/2001 Rady Gminy Malechowo z dnia 13 grudnia 2001 r. zmienionej uchwałami Rady Gminy Malechowo: Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007 r. Nr XXXIII/313/2010 z dnia 6 kwietnia 2010 r. i Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice, obejmujący obszar o powierzchni 3,343 ha, zwany dalej „planem”.

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

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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 tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów, wraz z ich kolejnymi numerami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenie 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) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć wyznaczone w planie, określone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, linie dopuszczalnego usytuowania elewacji budynku, bez ich przekraczania, w kierunku linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejścia do budynku;
- 4) **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;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy budynku mierzony po zewnętrznym obrysie kondygnacji przyziemnej;
- 6) **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 kopaliny, dla których:
 - wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze w stosunku min. 60/40%, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **terenie** - 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;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się realizację zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi 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. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie podstawowe w stosunku min. 60/40% oraz określa się warunki zabudowy i zagospodarowania.

3. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie dopuszczalne w stosunku max. 40/60%, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu oraz warunki jego wprowadzenia.

§ 10. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej - oznaczone symbolem literowym **PU**;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej dla rolnictwa - oznaczone symbolem literowym **PR**;
- 3) tereny lasów - oznaczone symbolem literowym **ZL**;
- 4) tereny drogi wewnętrznej - oznaczone symbolem literowym **KDW**.

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

2. Wszelka zabudowa na terenach, 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 6 m²;
- 2) wysokość reklamy nie przekroczy 4,5 m.

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

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

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych 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. Ustala się, że wielkości działek przeznaczonych pod poszczególne rodzaje zabudowy nie będą mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem ust. 3.

3. 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.

4. Na obszarze planu ustala się konieczność wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu zasady, iż nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Na obszarze planu występują zabytki archeologiczne.

2. Ustanawia się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych są zaznaczone na rysunku planu i dotyczą strefy W.III - ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

3. Na obszarze strefy W.III celem ochrony jest udokumentowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego.

4. Na obszarze strefy W.III ustala się obowiązek: a. współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, b. przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5. Stanowiska objęte strefą ochrony W.III: a. AZP 11-24/54 Sęczkowo, oznaczone cyfrą 2 na rysunku planu, b. AZP 11-24/55 Sęczkowo, oznaczone cyfrą 3 na rysunku planu.

Rozdział 5

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 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, za wyjątkiem:
 - a) realizacji przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w kartach terenów,
 - b) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania wiejskich i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
 - c) przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym:
 - terenów parkingów,
 - obiektów i urządzeń służących obronności i bezpieczeństwu Państwa;
- 2) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako przeznaczone pod „tereny produkcyjno - usługowe” i „tereny zabudowy produkcyjnej dla rolnictwa” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **PU** i **PR**.

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 budynków, których funkcje wymagają odprowadzania nieczystości płynnych.

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

4. Ustala się nakaz podłączenia nowej zabudowy do zorganizowanych systemów inżynierskich (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 liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną ustala się tereny dla infrastruktury technicznej, 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: dla zabudowy przemysłowej - minimum 1 miejsce postojowe/1000 m² powierzchni użytkowej, 3 miejsca postojowe dla klientów oraz dodatkowo miejsce przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 7 **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

§ 17. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi zlokalizowane poza obszarem planu oraz droga wewnętrzna pokazana liniami rozgraniczającymi na rysunku planu - załącznik nr 1.

§ 18. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg i ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W obszarze ustala się następujące ciąg komunikacyjny:

01. **KDW, 02.KDW** - dla którego ustala się:

- a) klasę drogi wewnętrznej,
- b) zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się realizację oświetlenia,
- d) dopuszcza się realizację chodnika,
- e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

§ 19. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z przepisami § 16 ust. 7.

Rozdział 8 **Szczegółowe zasady obsługi inżynierskiej oraz gospodarki odpadami, modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej**

§ 20. 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 terenach przeznaczonych 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.

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

- 1) włączenia nowoprojektowanej zabudowy 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 90;
- 3) wyposażenia obszaru planu w sieć dodatkową wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe i obrony cywilnej.

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

- 1) podłączenia wszystkich budynków 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) utylizację powstałych ścieków bytowych przez wykwalifikowane służby;
- 3) sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż:
 - a) DN 200 - dla spływu grawitacyjnego,
 - b) DN 100 - dla rurowodów tłocznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu oraz zapewnienia do nich dostępu.

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

- 1) zakaz bezpośredniego odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachów oraz powierzchni w całości utwardzonych do gruntu; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek, w sytuacji kiedy będzie to konieczne, tworzenia warunków do zatrzymania wód deszczowych w miejscu ich opadania: np. oczek wodnych, stawów, zbiorników retencyjnych.

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

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych 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.

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

- 1) podłączenie do projektowanych 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;
- 3) obowiązek projektowania sieci gazowej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych pieszo-jezdnymi - linie kablowe podziemne.

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

§ 26. 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.

§ 27. 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 poszczególnych terenów - karty terenów

§ 28. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania, przedstawione w kartach terenów, przy czym powierzchnie poszczególnych terenów są elementem informacyjnym planu:

01. KARTA TERENU PR:

- 1) Oznaczenie terenu: 01.PR;
- 2) Ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej dla rolnictwa, w tym związanej z hodowlą i przetwórstwem,
 - b) uzupełniające: tereny zabudowy usługowej związanej z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do istniejących obiektów w obrębie danej jednostki urbanistycznej,
 - b) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;

- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
- 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,
 - nakazuje się zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują negatywny wpływ na środowisko,
 - 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 produkcyjną;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Na rysunku planu wskazano strefy ochrony konserwatorskiej (stanowiska archeologiczne): dla terenu oznaczonego symbolem 01.PR - stanowisko nr AZP 11-24/54 oraz AZP 11-24/55, Na obszarach stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy § 14 niniejszej uchwały, w tym w szczególności wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych nad pracami ziemnymi. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy miejscowo konserwator zabytków;
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13;
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m,
 - ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy - nie ustala się,
 - maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - ustala się granicę miejscowego planu przechodzącą przez istniejący budynek zgodnie z przebiegiem działki ewidencyjnej;
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
- 9) Zasady tworzenia działek budowlanych: powierzchnia nowo tworzonych działek pod zabudowę nie mniejsza niż 2 000 m²;
- 10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z rozdziałem 4 oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- 11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza przyległa droga,
 - parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 16;
- 12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

02. KARTA TERENU PU:

- Oznaczenie terenu: 01.PU, 02.PU, 03.PU;
- Ustala się przeznaczenie terenu:
 - podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno - usługowej,
 - uzupełniające: nie dotyczy;
- Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - nakazuje się dostosowanie architektury budynków do istniejących obiektów w obrębie danej jednostki urbanistycznej,
 - ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;

- 4) 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 produkcyjną;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Na rysunku planu wskazano strefy ochrony konserwatorskiej (stanowiska archeologiczne):
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 01.PU oraz 02.PU - stanowisko nr AZP 11-24/54,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 03.PU - stanowisko nr AZP 11-24/55. Na obszarach stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy § 14 niniejszej uchwały, w tym w szczególności wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych nad pracami ziemnymi. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy miejscowo konserwator zabytków;
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13;
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy terenu oznaczonego symbolem 02.PU oraz 03.PU - dla terenu 01.PU ustala się zakaz zabudowy kubaturowej):
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m,
 - b) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy - nie ustala się,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
- 9) Zasady tworzenia działek budowlanych: powierzchnia nowo tworzonych działek pod zabudowę nie mniejsza niż 2 000 m²;
- 10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z rozdziałem 4 oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- 11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza przyległa droga,
 - b) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 16;
- 12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

03. KARTA TERENU ZL:

- 1) Oznaczenie terenu: 01.ZL;
- 2) Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o obowiązujący plan urządzenia lasów,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska: 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 leśnych;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych według ustaleń określonych w § 12;

- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
- 8) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z rozdziałem 4 oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- 9) Zasady obsługi komunikacyjnej: bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza przyległa droga;
- 10) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

03. KARTA TERENU KDW:

- 1) Oznaczenie terenu: 01.KDW, 02.KDW;
- 2) Ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 3) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację oświetlenia,
 - c) dopuszcza się realizację chodnika,
 - d) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Na rysunku planu wskazano strefy ochrony konserwatorskiej (stanowiska archeologiczne):
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 02.KDW - stanowisko nr AZP 11-24/54,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 01.KDW - stanowisko nr AZP 11-24/55. Na obszarach stanowisk archeologicznych obowiązują zapisy § 14 niniejszej uchwały, w tym w szczególności wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych nad pracami ziemnymi. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy miejscowo konserwator zabytków;
- 5) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29. Uchyla się uchwałę Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996 r. w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

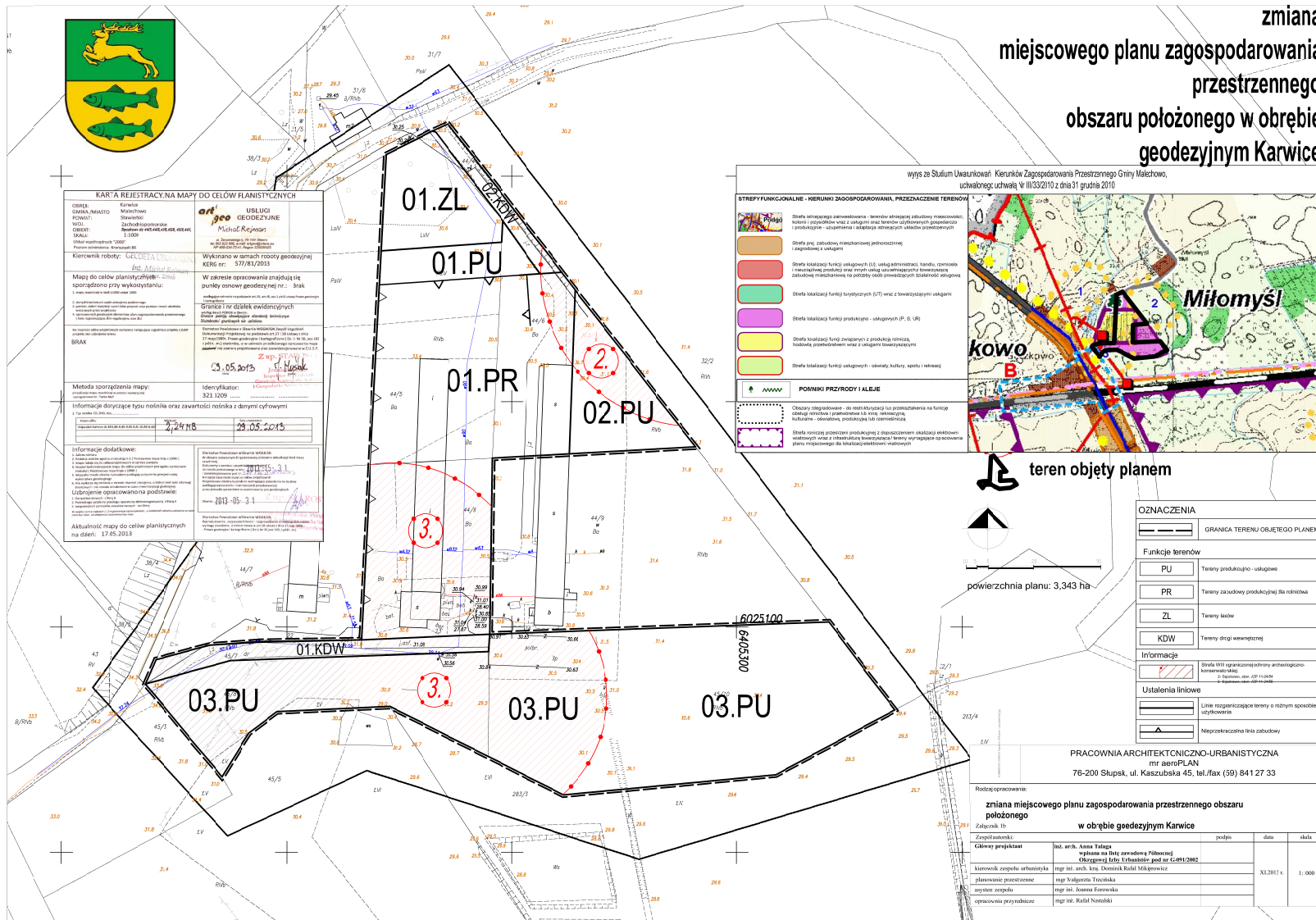
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Kieres

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/25/2015
Rady Gminy Malechowo
z dnia 6 lutego 2015 r.

zmiana
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
obszaru położonego w obrębie
geodezyjnym Karwice



wyrys ze Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malechowo, uchwałonego uchwałą Nr III/33/2010 z dnia 31 grudnia 2010

STREFY FUNKCYJNALNE - NIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Strefa wstępnego oznaczenia - terenów strategicznej zabudowy miejscowości, lokale i przybudki wzdłuż ul. w skłapieniu oraz terenów użytkowych gospodarczo i produkcyjnych - uszczelnienia obszarów strategicznych, skłapienie przemyślnego i zagospodarowanie w skłapieniu
- Strefa strefy zabudowy mieszkaniowej (mieszkalnej) i zagospodarowania w skłapieniu
- Strefa lokalizacji funkcji usługowych (S, usługa administracyjna, handlowa, rozrywkowa i rekreacyjna) produkcji oraz terenów usług uszczelniania terenów zabudowy mieszkaniowej na potrzeby osób prowadzących działalność usługową
- Strefa lokalizacji funkcji kulturalnych (K) wraz z towarzyszącymi usługami
- Strefa lokalizacji funkcji produkcyjnej - usługowych (P, S, U)
- Strefa lokalizacji funkcji związanych z produkcją rolniczą, hodowlaną, przetwórczymi wraz z usługami towarzyszącymi
- Strefa lokalizacji funkcji usługowych - oświaty, kultury, sportu i rekreacji

POMIKI PRZYSTROJE I ALEJE

- Obiekty ogólnokrajowe - ob. rest. kulturalny lub promienniczy na terenie obsługi striczej (promienniczy to teren rekreacyjny, kulturalny - oświatowy, produkcyjny lub rozrywkowy)
- Strefa ochrony przestrzeni produkcyjnej z doposażeniem obsługi obiektów usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, terenem wypoczynku, ogólnokrajowym planu miejscowego do lokalizacji obiektów usługowych

teren objęty planem

powierzchnia planu: 3,343 ha

OZNACZENIA

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Funkcje terenów

PU	Tereny produkcyjno - usługowe
PR	Tereny zabudowy produkcyjnej dla rolnictwa
ZL	Tereny lasów
KDW	Tereny drogi wewnętrznej

Informacja

Stwierdzenie oparzonej o plan miejscowy, uchwałony uchwałą Nr III/33/2010 z dnia 31 grudnia 2010 r.

Ustalenia linie

Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy

KARŹA REJESTRACY NA MAPY DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

CEL: Karwice
GMINA/MIASTO: Malechowo
GOSPODARSTWO: Rolniczo - leśne
WID: Zagospodarowanie
SKALA: 1:1000
Data: 2015-05-05

Kierownik robót: **CELEFALANOWSKI**
mgr inż. **Mikołaj Karwicz**

Wykonano w ramach rozprawy geodezyjnej KERG nr: 577/81/2013

W zakresie opracowania znajdującej się planu osnowy geodezyjnej nr: **BRAK**

Metoda sporządzenia mapy: **321.1209**

Informacje dodatkowe:
1. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
2. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
3. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
4. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
5. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
6. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
7. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
8. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
9. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.
10. Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015 r.

PRACOWNIA ARCHYTEKTURALNO-URBANISTYCZNA
mr asoPLAN
76-200 Słupsk, ul. Kaszubska 45, tel./fax (59) 841 27 33

Rodzaj opracowania:
zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice

Zespół autorski:	podpis	data	skala
Obłowy projektant:	mgr inż. Anna Falaga		
kierownik zespołu urbanistyki:	mgr inż. arch. Krzysztof Falaga		
planowanie przestrzenne:	mgr inż. Agnieszka Trześnińska		
systemy zespołu:	mgr inż. Joanna Ferońska		
opracowania przydatki:	mgr inż. Rafał Nambik		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/25/2015
Rady Gminy Malechowo
z dnia 6 lutego 2015 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 (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.), 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 29 września 2014 r. do 21 października 2014 r. W dniu 9 października 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 04 listopada 2014 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 V/25/2015
Rady Gminy Malechowo
z dnia 6 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Malechowo oraz o zasadach ich finansowania dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami).

§ 1.

Realizacja prywatnej infrastruktury technicznej projektowanej na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice nie należy do zadań własnych Gminy.

§ 2.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika, że koszty związane budową infrastruktury technicznej na etapie realizacji poniesie inwestor prywatny. W związku z tym nie rozpatruje się zasad jej finansowania.