

OZNACZENIA	
	- granica obszaru objętego planem miejscowym
	- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	- nieprzekraczalna linia zabudowy
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
RM/MN/U	- teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
P/U	- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
UO	- teren zabudowy usług oświaty i kultury
US	- teren sportu i rekreacji
U	- teren zabudowy usługowej
KDW	- teren komunikacji - droga wewnętrzna
	- obiekty zabytkowe, objęte ochroną ustawami planu miejscowego
WII	- strefa WII - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęta ochroną ustawami planu miejscowego
WIII	- strefa WIII - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęta ochroną ustawami planu miejscowego
	- strefa B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego

	- strefa 50 m ochrony sanitarnej istniejącego ośmientarza położonego poza obszarem planu
	- strefa 150 m ochrony sanitarnej istniejącego ośmientarza położonego poza obszarem planu
	- strefa ochronna stacji transformatorowej 15 kV/ 0,4 kV oraz napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV o szer. 15,0 m po 7,5 m od osi sieci lub stacji
	- 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 15 kV
	- istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 0,4 kV
	- kursywą wskazano lokalizację terenów położonych poza obszarem planu miejscowego, istoty ich ustaleń, tzn. lasu, ośmientarza oraz drogi powiatowej nr 0516Z

2. WYPIS



Z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo uchwalonego przez Radę Gminy Malechowo uchwałą Nr XXXI/228/2021 z dnia 9 września 2021 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13.10.2021 r., poz. 4261

- działka nr 310 obręb Niemica – tereny komunikacji – droga wewnętrzna „25KDW”, częściowo strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- działka nr 311 obręb Niemica - tereny komunikacji – droga wewnętrzna „1KDW”, działka zlokalizowana w strefie 150 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza położonego poza obszarem planu, częściowo w strefie 50 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza położonego poza obszarem planu, częściowo strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- działka nr 350 obręb Niemica - tereny komunikacji – droga wewnętrzna „11KDW”, działka zlokalizowana w strefie 150 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza położonego poza obszarem planu, częściowo strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- działka nr 351 obręb Niemica - tereny komunikacji – droga wewnętrzna „16KDW”, działka zlokalizowana w strefie 150 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza położonego poza obszarem planu, częściowo w strefie 50 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza położonego poza obszarem planu, częściowo strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- działka nr 311 obręb Niemica - tereny komunikacji – droga wewnętrzna „28KDW”, częściowo strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/47/19 Rady Gminy Malechowo z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo, 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 w obrębie Niemica, gmina Malechowo – zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 44,7281 ha. Granice planu przedstawione są na rysunku planu.
3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000,
 - 2) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 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.
 - 4) załącznik nr 4- dane przestrzenne planu.
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, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 11) 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
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) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - b) **RM/MN/U**- teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - c) **P/U**- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej,
 - d) **UO**- teren zabudowy usług oświaty i kultury,
 - e) **US** - teren sportu i rekreacji,
 - f) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - g) **KDW** - teren komunikacji- droga wewnętrzna,
 - 5) obiekty zabytkowe, objęte ochroną ustaleniami planu miejscowego;
 - 6) strefa WII- częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęta ochroną ustaleniami planu miejscowego;
 - 7) strefa VIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęta ochroną ustaleniami planu miejscowego;
 - 8) strefa B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
 - 9) strefa 50 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem planu;

- 10) strefa 150 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem planu;
 - 11) strefa ochronna stacji transformatorowej 15kV/0,4kV oraz napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV o szer. 15,0 m (po 7,5 m od osi sieci lub stacji),
 - 12) strefa ochronna napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV o szer. 3,0 m (po 1,5 m od osi sieci),
 - 13) 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 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 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.
- 7) zakaz użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, przekraczających wartości dopuszczalne, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, odorów, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego,
- 8) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 9) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z magazynowaniem odpadów, w tym złomu oraz odpadów niebezpiecznych- wyjątek stanowi magazynowanie w budynkach przez przedsiębiorców, odpadów niezbędnych do działalności usługowej lub wytworzonych w wyniku działalności usługowej, prowadzonej w obszarze objętym planem.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązek stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk, kamień, drewno, ceramika, gres z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych imitujących materiały naturalne;
- 3) wykonywanie elewacji budynków w kolorach pastelowych, takich jak biały, beżowy, szary lub żółty;
- 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. Obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe występujące w obszarze planu:

- 1) w obrębie terenu 2.RM/MN/U:
 - a) budynek mieszkalny pod adresem Niemica 11

- b) stodoła z oborą pod adresem Niemica 11,
 - c) budynek mieszkalny pod adresem Niemica 12,
 - d) stodoła z oborą i pomieszczeniem gospodarczym pod adresem Niemica 12,
 - e) budynek mieszkalny pod adresem Niemica 13,
 - f) budynek mieszkalny pod adresem Niemica 17,
 - g) obora pod adresem Niemica 17,
 - h) budynek mieszkalny pod adresem Niemica 18,
 - i) stodoła z oborą pod adresem Niemica 18,
 - 2) w obrębie terenu 5.RM/MN/U - budynek mieszkalny pod adresem Niemica 22,
 - 3) w obrębie terenu 15.RM/MN/U- budynek mieszkalny z oborą pod adresem Niemica 24,
 - 4) w obrębie terenu 20.RM/MN/U- budynek mieszkalny z oborą pod adresem Niemica 25,
2. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
- 1) zakaz nadbudowy obiektów;
 - 2) zakaz rozbudowy obiektów od strony frontu działki- dopuszcza się rozbudowę budynków w głębi nieruchomości, a także odbudowę budynków zdewastowanych lub częściowo rozebranych;
 - 3) w zakresie stosowanych materiałów elewacyjnych i kolorystyki obowiązują ustalenia § 5 pkt 1, 3 i 4;
 - 4) nakaz ochrony zabytkowej formy budynków, tj. wysokości zabudowy oraz kształtu i rodzaju pokrycia dachu budynku poprzez zastosowanie w budynkach mieszkalnych dachówki cementowej lub ceramicznej oraz w budynkach gospodarczych, oborach i stodołach dachówki cementowej, ceramicznej, blachy, blachodachówki lub papy- kolorystyka pokryć dachowych zgodnie z §5 pkt 3,
 - 5) dopuszcza się wymianę zużytych elementów budynku lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych, w szczególności: okien, drzwi, konstrukcji i pokrycia dachu, przy zachowaniu pierwotnej formy tych elementów (kształt, wielkość), detalu i umiejscowienia;
 - 6) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz lokalizację okien połaciowych z zachowaniem istniejących w budynku osi okiennych, dopuszcza się okna szczytowe; zakaz realizacji lukarn;
 - 7) dopuszcza się adaptację części lub całości zabudowy gospodarczej i inwentarskiej na cele mieszkaniowe lub usługowe z zachowaniem zasad, o których mowa w pkt 1-6;
 - 8) zakaz ociepleń elewacji z detalem architektonicznym, elewacji ceglanych i drewnianych;
 - 9) dopuszcza się rozbórkę obiektu zabytkowego w przypadku złego stanu technicznego budynku oraz stwarzania zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi- zły stan techniczny budynku musi zostać poparty inwentaryzacją stanu istniejącego oraz opinią o jego stanie technicznym; 1 egz. opracowania z wykonanej inwentaryzacji i opinii technicznej należy dostarczyć wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków;
3. Część terenów 15.RM/MN/U, 20.RM/MN/U, 21.RM/MU/U, 22.P/U, 19.MN/U, 26.MN/U, 16.KDW, 25.KDW położona jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Niemica, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu jako strefa B ochrony konserwatorskiej. W obrębie strefy obowiązuje:
- 1) nakaz realizacji nowych budynków o rzucie poziomym w kształcie prostokąta z dachami dwuspadowymi;
 - 2) główna kalenica dachu nowych budynków realizowana prostopadle lub równolegle do pasa drogowego drogi, z której odbywa się wjazd na teren nieruchomości, na której lokalizowany jest budynek;
 - 3) dopuszcza się adaptację części lub całości zabudowy gospodarczej i inwentarskiej na cele mieszkaniowe lub usługowe z zachowaniem formy i wysokości budynku oraz kształtu dachu; obowiązują ustalenia w zakresie zasad kształtowania krajobrazu zgodnie z §5 z zastrzeżeniem pkt 4 poniżej;
 - 4) dla obiektów zabytkowych, zlokalizowanych w strefie B ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia opisane w ust. 2.

4. W obszarze planu na fragmentach terenów 4.RM/MN/U, 5.RM/MN/U ustala się strefę VII-częściowej ochrony stanowiska archeologicznego, dopuszczającej zainwestowanie pod określonymi warunkami, zaewidencjonowaną jako: Niemica, stan. 14, AZP 13-24/17, wskazaną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
 - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków;
5. W obszarze planu na fragmentach terenów 8.MN/U, 9.MN/U, 13.MN/U, 17.MN/U, 19.MN/U, 23.MN/U, 24.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U, 2.RM/MN/U, 15.RM/MN/U, 1.KDW, 11.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 25.KDW, 28.KDW, 14.US, 22.P/U ustala się strefy VIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zaewidencjonowane jako: Niemica, stan. 51, AZP 13-24/41; Niemica, stan. 50, AZP 13-24/40; Niemica, stan. 49, AZP 13-24/39; Niemica, stan. 48, AZP 13-24/38; Niemica, stan. 47, AZP 13-24/37, wskazane na rysunku planu, w obrębie których obowiązuje:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. 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 indywidualnych w trybie określonym w przepisach odrębnych oraz z dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku wydzielania działek budowlanych w terenach MN/U i RM/MN/U, celem ich skomunikowania, dopuszcza się wydzielanie nowych dojazdów pieszo- jezdnych, o minimalnej szerokości w granicach ewidencyjnych 6,0 m; jeżeli wydzielony dojazd komunikuje więcej niż 3 działki budowlane i ma zakończenie nieprzelotowe, nakłada się obowiązek zakończenia go placem do zawracania samochodów ciężarowych;
- 3) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych w granicach nieruchomości objętych inwestycją;
- 4) dla potrzeb projektowanej zabudowy ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (tereny RM/MN/U, tereny MN/U) - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu) i 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
 - b) dla zabudowy usługowej (teren U): 5 stanowisk dla samochodów osobowych i 1 stanowisko dla samochodów związanych z działalnością usługową;
 - c) dla zabudowy usług oświaty i kultury (teren UO) - 5 stanowisk dla samochodów osobowych;
 - d) dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (tereny P/U):
 - 1 stanowisko dla samochodów osobowych i 1 stanowisko dla samochodów związanych z działalnością produkcyjną;
 - 1 stanowisko dla 1 lokalu usługowego;
 - e) dla terenu sportu i rekreacji (teren US): 1 stanowisko dla samochodów osobowych;
- 5) stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować według zasady:
 - a) co najmniej 1 stanowisko na każde 10 stanowisk dla samochodów osobowych dla działalności usługowej;
 - b) co najmniej 1 stanowisko na każde 3 stanowiska dla samochodów osobowych dla obsługi terenu sportu i rekreacji;

- c) co najmniej 1 stanowisko na każde 5 stanowisk dla samochodów osobowych dla obsługi terenu usług oświaty i kultury,
- 6) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze nowej i istniejącej zabudowy, działalności produkcyjnej i usługowej oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wodociągów, kanalizacji, gazociągów, infrastruktury oświetleniowej, przeciwpożarowej, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, sieci 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 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 średniego napięcia 15kV i 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 produkcyjnej lub usługowej;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę z istniejących studni w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. b;
- 11) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, w sytuacjach awaryjnych należy zapewnić dostawę wody zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 12) do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 13) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym oczyszczeniu, do sieci kanalizacyjnej lub do zbiorników bezodpływowych;
- 14) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów, powierzchni nieutwardzonych lub tymczasowo utwardzonych odprowadzić do gruntu lub do zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 15m²,
 - b) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy wody podczyścić przed odprowadzeniem do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej- w przypadku jej realizacji;
- 16) 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;
- 17) celem zasilania obiektów budowlanych w energię dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 18) wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji biogazowych;
- 19) dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość oraz zasady w nich obowiązujące określają przepisy odrębne;
- 20) dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla celów realizacji infrastruktury technicznej, o powierzchni koniecznej dla jej usytuowania i obsługi.

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

- 1) w obszarze planu w obrębie terenów 2.RM/MN/U, 10.RM/MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 13.MN/U, 17.MN/U, 19.MN/U, 23.MN/U, 24.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U, 1.KDW, 11.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 25.KDW, 28.KDW, 12.P/U występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 15kV, w obrębie terenów 8.MN/U, 25.KDW, 26.MN/U występują stacje transformatorowe 15kV/0,4kV, w obrębie terenów 12.P/U, 22.P/U, 6.UO, 14.US, 1.KDW, 11.KDW, 16.KDW, 2.RM/MN/U, 4.RM/MN/U, 5.RM/MN/U, 10.RM/MN/U, 15.RM/MN/U, 20.RM/MN/U, 21.RM/MN/U, 3.U, 7.MN/U, 8.MN/U, 13.MN/U, 19.MN/U występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 0,4kV, dla których na rysunku planu wskazano następujące strefy ochronne:
 - a) dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 15 kV o szerokości 15,0 m- po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach,
 - b) dla stacji transformatorowych 15/0,4 kV o promieniu 7,5 m,
 - c) dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV o szerokości 3,0 m- po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) w obrębie stref ochronnych, o których mowa w pkt 1 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 terenów, o których mowa w lit. a), w obrębie stref obowiązują przepisy odrębne związane z występowaniem linii i obiektów elektroenergetycznych, a także zasadami bezpieczeństwa, których należy przestrzegać w ich pobliżu;
 - c) w sytuacji usunięcia stacji transformatorowej lub 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).
- 3) w obszarze planu wyznaczono następujące strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem planu miejscowego:
 - a) strefę o promieniu 50 m od granicy cmentarza, obejmującą części terenów 12.P/U, 13.MN/U, 17.MN/U, 1.KDW, 16.KDW, w obszarze której zakazuje się:
 - budynków mieszkalnych;
 - usług i budynków związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności;
 - usług związanych z żywieniem zbiorowym;
 - b) strefę o promieniu 150 m od granicy cmentarza, obejmującą części terenów 10.RM/MN/U, 12.P/U, 9.MN/U, 13.MN/U, 17.MN/U, 1.KDW, 11.KDW, 16.KDW, 29.KDW, w obszarze której zakazuje się realizacji studni oraz poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się stawki, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów MN/U- 20%;
- 2) dla terenów RM/MN/U, U, P/U, UO, US, KDW - 1%;

Rozdział 2

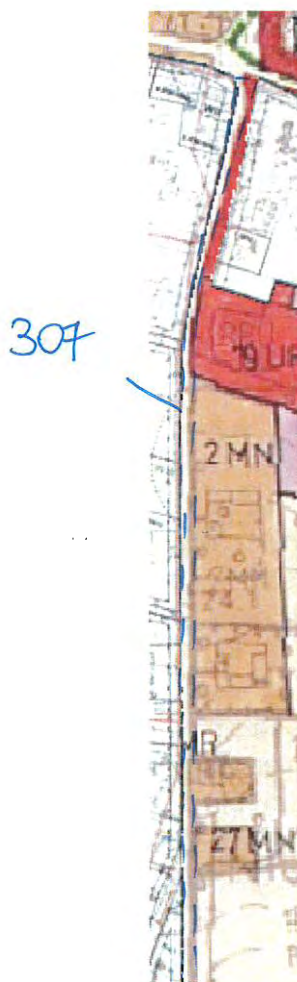
Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.KDW, 11.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 25.KDW, 28.KDW, 29.KDW, 30.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji- droga wewnętrzna;

- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, według istniejących granic geodezyjnych, o szerokości zmiennej od 1,9 m do 27,7 m;
- 3) 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 rozbiorke istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w §7;
- 4) fragmenty dróg 1.KDW, 11.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 25.KDW i 28.KDW położone są w strefie VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
- 5) na odcinkach dróg 1.KDW, 11.KDW, 16.KDW, 18.KDW, 25.KDW, 28.KDW występuje opisana w § 8 pkt 1 infrastruktura elektroenergetyczna wraz ze strefami ochronnymi, w obrębie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2.

2. WYRYS dla działki nr 307 (część działki) położonej w obrębie Niemica, gm. Malechowo.



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo uchwalonego przez Radę Gminy Malechowo uchwałą Nr XIX/112/96 z dnia 30.12.1996 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21.02.1997 r. Nr 5, poz. 22.

- działka nr 307 (część działki) obręb Niemica – teren istniejącej drogi.

Przy realizacji zabudowy obowiązują następujące zasady:

- a) większe zespoły zabudowy realizować w oparciu o opracowany kompleksowy plan zagospodarowania

- b) obiekty mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej realizować na działkach nie mniejszych niż 800 m²;
- c) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych funkcji usługowych;
- d) realizować obiekty mieszkalne i usługowe nawiązujące formą do zabudowy tradycyjnej;
- e) w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej realizować obiekty o wysokości do 2 kondygnacji z dachem wysokim.

2) Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury.

Należy:

- maksymalnie chronić historyczny układ przestrzenny jednostek osadniczych
- zachować historyczny układ sieci drogowej wraz z zadrzewieniami przydrożnymi
- dążyć do zachowania dotychczasowego charakteru i sylwety jednostek osadniczych
- w miarę możliwości eliminować obiekty wprowadzające dysonans przestrzenny w zabudowie
- nowe inwestycje realizowane głównie przy zachowaniu zasady 1-2 kondygnacje, dachy wysokie, rzuty prostokątne, nawiązywanie do zabudowy tradycyjnej
- w zabudowie stosować materiały tradycyjne
- chronić zespoły: kościelne, kościelno- cmentarne, pałacowo-parkowe, cmentarze, stanowiska archeologiczne, zabytki techniki, wszystkie obiekty wybudowane przed 1945 rokiem.

3) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego:

Na terenie całej gminy zakazuje się:

- osuszania naturalnych śródpolnych i śródleśnych zbiorników wodnych,
- eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych za wyjątkiem eksploatacji kruszyw oraz innych minerałów dla których zasady zostały zatwierdzone
- stosowania zrębów zupełnych na terenach źródliskowych
- wycinania zespołów starych zadrzewień oraz odosobnionych egzemplarzy drzew o charakterze pomnikowym

Należy

- zachować w stanie nienaruszonym naturalne ekosystemy /zadrzewienia śródpolne, oczka wodne/,
- zachować naturalne formy morfologiczne z istniejącą szatą roślinną /wąwozy, skarpy itp./,
- zachować w stopniu maksymalnym istniejące zadrzewienia przydrożne
- prowadzić działalność w kierunku utrzymania optymalnej retencji wodnej poprzez:
 - a/ - zachowanie terenów podmokłych
 - b/ - ochronę obszarów źródliskowych
 - c/ - zachowanie naturalnego przebiegu cieków
 - d/ - maksymalną ochronę nadbrzeżnej szaty roślinnej
- ograniczyć lub zaniechać do niezbędnego minimum zabiegi hydrotechniczne i melioracyjne prowadzące do zwiększonego odpływu wód,
- utrzymać w stopniu maksymalnym materię organiczną w glebach,
- przeciwdziałać nasilaniu się zanieczyszczeń obszarowych poprzez wprowadzenie biogeochemicznych barier /pasma zadrzewień, zakrzewień, łąki, enklawy bagienno-szuwarowe/.



Z up. Wójta
STARSZY INSPEKTOR
Olga Owiecka
 Iwona Owiecka

Wypis i wyrys wydano w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1546).

