UCHWAŁA NR XXXI/228/2021
RADY GMINY MALECHOWO

z dnia 9 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784) Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr 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 WIII- 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 rozbiórkę 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 WII- 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 WIII- 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 15m^2,

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. Szczególne 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, obejmującej 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, obejmującej 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

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **7.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** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki usługowe,

c) budynki gospodarcze,

d) garaż- realizowany jako część budynku lub wolnostojący,

e) wiaty, zieleń towarzysząca,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6, 14 lit. a), 17,

g) lokalizacja dojść i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,

h) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §7 pkt 4 lit. a oraz §7 pkt 5 lit. a,

i) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;

j) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;

k) dopuszcza się wydzielenie działek dla celu dojazdu do działek budowlanych, zgodnie z § 7 pkt 2.

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;

b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji;

c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej; zabudowa usługowa maksymalnie 50% całkowitej powierzchni zabudowy;

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej w terenie 27.MN/U i nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej w pozostałych terenach;

e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01; maksymalny: 0,4,

f) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy spadziste o nachyleniu 30^0- 45^0,
- dla pozostałych budynków i innych obiektów budowlanych - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia 10^0- 45^0,

g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 12,0 m od granicy lasu położonego poza obszarem planu, 5,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych KDW oraz w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr 0516Z, położonej poza obszarem planu;

h) linia zabudowy nie dotyczy schodów zewnętrznych, tarasów, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych,

i) funkcja usługowa jako część budynku (do 50% powierzchni użytkowej), dobudowana lub w obiektach wolnostojących;

j) realizacja zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w §5;

k) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę obiektów budowlanych;

l) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem ich aktualnej formy i gabarytów, w sytuacji gdy obiekty te posiadają inne parametry niż wskazane w ustaleniach planu; ustalenia § 5 są obowiązujące;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7 z zastrzeżeniem pkt 5);

5) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu 17.MN/U od strony drogi 29.KDW;

6) zasady podziału działek: powierzchnia wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1500 m² z zastrzeżeniem §7 pkt 20; obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;

7) część terenów 19.MN/U i 26.MN/U położona jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w obrębie której dla zabudowy obowiązują dodatkowo ustalenia § 6 ust. 3;

8) fragmenty 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 położone są w strefie WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

9) na fragmentach terenów 7.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 występuje opisana w § 8 pkt 1 infrastruktura elektroenergetyczna wraz ze strefami ochronnymi, w obrębie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2;

10) część terenów 9.MN/U, 13.MN/U, 17.MN/U położona jest strefach ochrony sanitarnej cmentarza, których zasięg oraz zakazy w nich występujące określono § 8 pkt 3;

11) podczas zagospodarowania działek budowlanych w terenie 27.MN/U obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu realizowana poprzez jego częściowe zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu; ochrona drzewostanu nie obowiązuje w obszarze wydzielanych dojazdów do działek budowlanych oraz strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **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** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki usługowe,

c) budynki gospodarcze,

d) budynki inwentarskie,

e) garaż, realizowany jako część budynku lub wolnostojący,

f) wiaty, zieleń towarzysząca,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6, 14 lit. a), 17,

h) lokalizacja dojść i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,

i) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §7 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. a,

j) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

k) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;

b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji z zastrzeżeniem lit. c);

c) w terenie 4.RM/MN/U dopuszcza się zabudowę do 3 kondygnacji nadziemnych;

d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki, w tym zabudowa usługowa maksymalnie 50% całkowitej powierzchni zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

f) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01 maksymalny: 1,0 z zastrzeżeniem lit. g);

g) wskaźniki intensywności zabudowy w terenie 4.RM/MN/U – minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5;

h) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy spadziste o nachyleniu 30^0- 45^0,
- dla pozostałych budynków i innych obiektów budowlanych- dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia 10^0- 45^0,

i) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 12,0 m od granicy lasu położonego poza obszarem planu, 5,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych KDW oraz w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr 0516Z, położonej poza obszarem planu;

j) linia zabudowy nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu, tarasów, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;

k) linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących;

l) funkcja usługowa jako część budynku (do 50% powierzchni użytkowej), dobudowana lub w obiektach wolnostojących;

m) realizacja nowej zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w §5;

n) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 6;

o) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem ich aktualnej formy i gabarytów, w sytuacji gdy obiekty te posiadają inne parametry niż wskazane w ustaleniach planu; ustalenia § 5 są obowiązujące z zastrzeżeniem pkt 6;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;

5) zasady podziału działek: powierzchnia wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 2500 m² z zastrzeżeniem §7 pkt 20; obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;

6) w obrębie terenów 2.RM/MN/U, 5.RM/MN/U, 15.RM/MN/U, 20.RM/MN/U występują obiekty zabytkowe opisane w § 6 ust. 1, dla których obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 6 ust. 2;

7) część terenów 15.RM/MN/U, 20.RM/MN/U i 21.RM/MN/U położona jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w obrębie której dla zabudowy obowiązują dodatkowo ustalenia § 6 ust. 3;

8) fragmenty terenów 4.RM/MN/U i 5.RM/MN/U położone są w strefie WII częściowej ochrony stanowiska archeologicznego, w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;

9) fragmenty terenów 2.RM/MN/U i 15.RM/MN/U położone są w strefie WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

10) na fragmentach terenów 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, występuje opisana w § 8 pkt 1 infrastruktura elektroenergetyczna wraz ze strefami ochronnymi, w obrębie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2;

11) część terenu 10.RM/MN/U położona jest strefie ochrony sanitarnej cmentarza, której zasięg oraz zakazy w niej występujące określono § 8 pkt 3 lit. b.

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12.P/U, 22.P/U** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki, urządzenia i obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu i prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową,

b) dopuszcza się funkcję mieszkalną budynku dla właściciela zakładu;

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6, 14 lit. a), 17,

d) lokalizacja dojść i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,

e) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §7 pkt 4 lit. d oraz pkt 5 lit a),

f) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

g) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) wysokość zabudowy do 9,5 m,

b) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji naziemnych,

c) powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni terenu ,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01, maksymalny: 0,8,

f) geometria dachów: płaskie lub spadziste o nachyleniu 10-45^0,

g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 12,0 m od granicy lasu położonego poza obszarem planu oraz 5,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych KDW;

h) linia zabudowy nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;

i) linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących;

j) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;

k) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem ich aktualnej formy i gabarytów, w sytuacji gdy obiekty te posiadają inne parametry niż wskazane w ustaleniach planu; ustalenia § 5 są obowiązujące.

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;

5) część terenu 22.P/U położona jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w obrębie której dla zabudowy obowiązują dodatkowo ustalenia § 6 ust. 3;

6) fragment terenu 22.P/U położony jest w strefie WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

7) na fragmentach terenów 12.P/U i 22.P/U występuje opisana w § 8 pkt 1 infrastruktura elektroenergetyczna wraz ze strefami ochronnymi, w obrębie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2;

8) teren 12.P/U położony jest strefach ochrony sanitarnej cmentarza, których zasięg oraz zakazy w nich występujące określono § 8 pkt 3.

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6.UO** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty i kultury;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki, urządzenia i obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu,

b) wiaty, zieleń towarzysząca,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6, 14 lit. a), 17,

d) lokalizacja dojść i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,

e) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §7 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. c,

f) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

g) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 9,5 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji,

c) powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni terenu,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni terenu,

e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01 maksymalny: 0,8,

f) geometria dachów: płaskie lub spadziste o nachyleniu 10-45^0,

g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- wyznaczona w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr 0516Z, położonej poza obszarem planu;

h) linia zabudowy nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych,

i) linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących,

j) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych,

l) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem jej gabarytów, bez konieczności dostosowania do parametrów wskazanych w ustaleniach planu; ustalenia § 5 są obowiązujące;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;

5) na części terenu występuje opisana w § 8 pkt 1 infrastruktura elektroenergetyczna wraz ze strefami ochronnymi, w obrębie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2;

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14.US** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny sportu i rekreacji;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) boisko sportowe,

b) budynki, urządzenia i obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu,

c) wiaty i zieleń towarzysząca,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6, 14 lit. a), 17,

e) lokalizacja dojść i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,

f) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §7 pkt 4 lit. e oraz pkt 5 lit. b,

g) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

h) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji;

c) powierzchnia zabudowy: do 10% powierzchni terenu,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni terenu,

e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0, maksymalny: 0,2,

f) geometria dachów: płaskie lub spadziste o nachyleniu 10^0-45^0,

g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;

h) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;

5) na części terenu występuje opisana w § 8 pkt 1 infrastruktura elektroenergetyczna wraz ze strefami ochronnymi, w obrębie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2;

6) fragmenty terenu położone są w strefie WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.U** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe,

b) wiaty, zieleń towarzysząca,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6, 14 lit. a), 17,

d) lokalizacja dojść i dojazdów do obiektów usytuowanych na działce,

e) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §7 pkt 4 lit. b oraz pkt 5 lit. a,

f) urządzenia budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

g) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji,

c) powierzchnia zabudowy: do 60% powierzchni terenu,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,

e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01 maksymalny: 1,2,

f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia 10^0- 45^0,

g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych, które mogą być umiejscowione poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;

h) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;

i) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy i innych obiektów budowlanych z zachowaniem ich gabarytów, bez konieczności dostosowania do parametrów wskazanych w ustaleniach planu;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;

5) na części terenu występuje opisana w § 8 pkt 1 infrastruktura elektroenergetyczna wraz ze strefami ochronnymi, w obrębie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2;

§ 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 rozbiórkę 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 WIII 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;

Rozdział 3
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. W obszarze objętym planem traci moc Uchwała Rady Gminy Malechowo Nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997r. Nr 5, poz. 22).

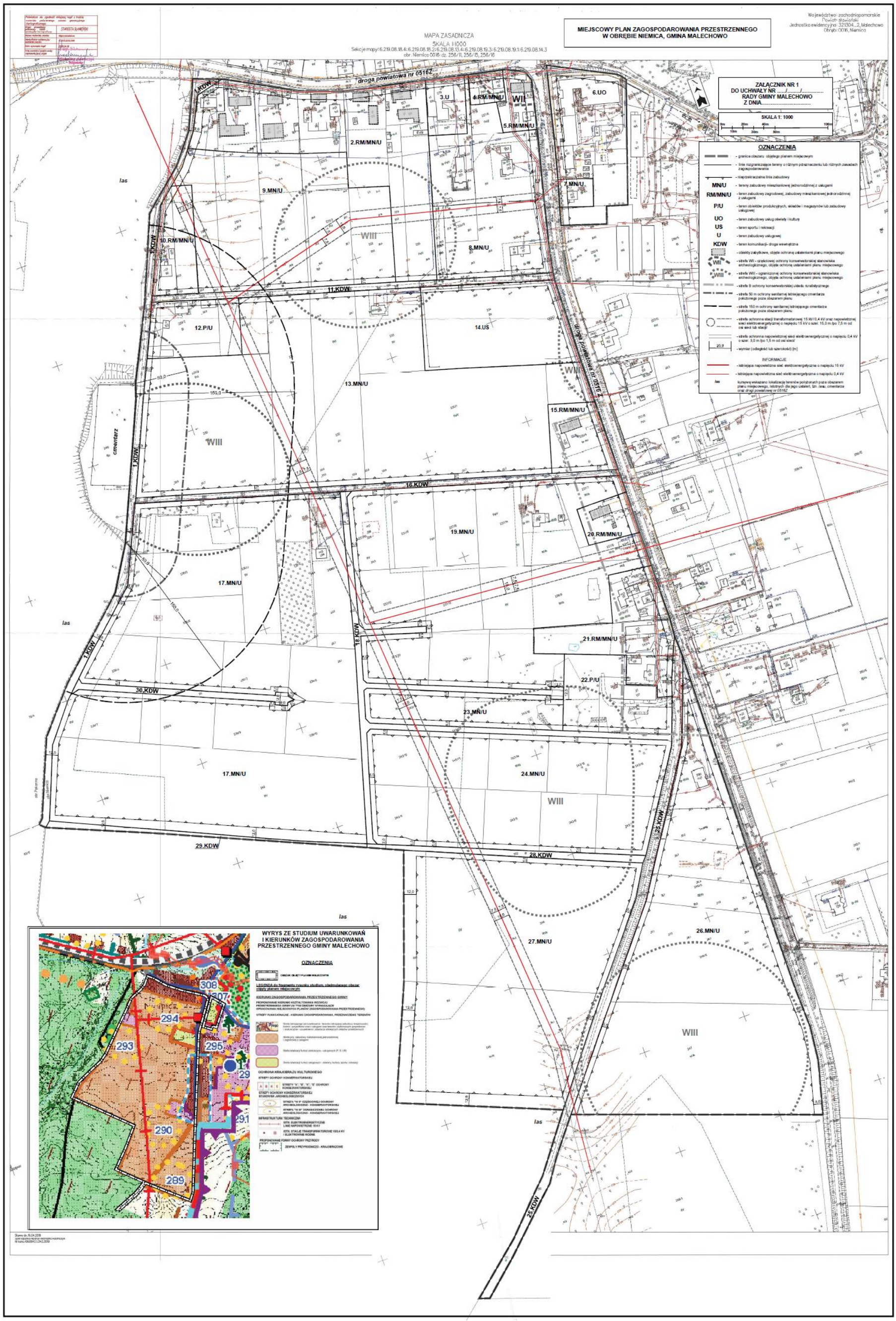
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Malechowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rosiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/228/2021
Rady Gminy Malechowo
z dnia 9 września 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/228/2021
Rady Gminy Malechowo
z dnia 9 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami) Rada Gminy Malechowo rozstrzyga, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 15.03.2021 r. do 06.04.2021 r.** W dniu **25.03.2021 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag do projektu planu minął w dniu **28.04.2021 r.** W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag oraz 1 pismo bez uwag.

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

L.p.	**Data złożenia uwagi/ Składający uwagę**	**Treść uwagi**	**Ustalenia projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu**	**Rozstrzygnięcie**	**Zakres wprowadzonych zmian do projektu planu w związku z rozstrzygnięciem uwag**
1	22.04.2021/ Osoby fizyczne	Wnioskuje się o zmianę zapisu §10 pkt 6 na: *powierzchnia wydzielanych działek budowlanych na terenach 19 MN/U, 23 MN/U oraz 24 MN/U nie mniejsza niż 1000 m^2 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bez usług i 1500 m^2 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami.*	Ustalenia §10 pkt 6: zasady podziału działek: powierzchnia wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 2500 m² z zastrzeżeniem §7 pkt 20; obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;	Uwzględnia się zgłoszone uwagi w zakresie zmniejszenia powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami. W związku z powyższym ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej w obszarze objętym planem miejscowym na terenach MN/U na 1500m^2. Nie uwzględnia się uwag w zakresie wnioskowanego podziału powierzchni nowowydzielanych działek w zależności od istnienia funkcji usługowej. Plan miejscowy nie narzuca realizacji funkcji usługowej wraz z realizacją zabudowy mieszkaniowej, ale	Ustalenia §10 pkt 6 przyjmują brzmienie: zasady podziału działek: powierzchnia wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1500 m² z zastrzeżeniem §7 pkt 20; obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
2	22.04.2021r./ Osoby fizyczne				
3	27.04.2021r./ Osoba fizyczna				
4	27.04.2021r./ Osoba fizyczna	Wnioskuje się o zmianę zapisu §10 pkt 6 na: *powierzchnia wydzielanych działek budowlanych na*			

		terenie 27 MN/U nie mniejsza niż 1000 m^2 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bez usług i 1500 m^2 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami.		funkcja ta jest dopuszczona ustaleniami planu na terenach MN/U i może zaistnieć w późniejszym okresie w zależności od decyzji aktualnego właściciela działki. Aktualnie działki objęte planem posiadają w większości powierzchnie znacznie większe niż 1500 m^2 i w sytuacji ich podziału i sprzedaży, przeznaczenie i możliwe zagospodarowanie terenu byłoby determinowane powierzchnią wydzielanych działek, co do zasady należy uznać za sprzeczne z ustaleniami planu, który przewiduje każdorazowe dopuszczenie funkcji usługowej na działce. Plan miejscowy reguluje kwestie związane z ograniczeniem uciążliwości usług, tak aby funkcja mieszkalna i usługowa mogły harmonijnie współistnieć na przestrzeni objętej sporządzonym planem miejscowym.	
5	27.04.2021r./ Osoba fizyczna	Wnioskuje się o zmianę zapisu §10 pkt 6 na: *powierzchnia wydzielanych działek budowlanych na terenie 24 MN/U nie mniejsza niż 1000 m^2 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bez usług i 1500 m^2 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami.*			
6	15.04.2021r./ Osoba prawna	1. Zmiana zapisów §7, pkt 6 lit. c) i nadanie nowego brzmienia: *gaz- zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia* 2. Rozszerzenie zapisów §7, pkt 6 i w lit. c) i dodanie następujących informacji: 2.1. Możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru; 2.2. Możliwość zasilania w	Projekt planu w §7 reguluje w sposób następujący kwestie infrastruktury gazowej: Pkt 6) lit. c: na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze nowej i istniejącej zabudowy, działalności produkcyjnej i usługowej oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym […]: c) gaz – gazociągi	Uwzględnia się uwagę opisaną w pkt. 1. Zmiana polega jedynie na zmianie brzmienia punktu, bez zasadniczej zmiany przyjętych wcześniej rozwiązań planistycznych. Nie wprowadza się zmian do projektu planu wynikających z uwag opisanych w pkt 2. Uwagi dotyczą szczegółowych rozwiązań w zakresie infrastruktury gazowej, które aktualnie dopuszczone są ustaleniami planu lub uregulowane są przepisami odrębnymi. <u>Odnośnie pkt. 2.1., 2.2.,2.3., 2.4.</u>- projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w § 7 pkt. 6 dopuszcza budowę sieci gazowej, natomiast w § 7 pkt 7 dopuszcza przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących sieci podziemnych oraz urządzeń budowlanych. Projekt planu **dopuszcza** realizację sieci gazowej oraz zaopatrzenie zabudowy w gaz. Zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.	Pkt. 6 lit. c w zakresie infrastruktury gazowej przyjmuje brzmienie: na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze nowej i istniejącej zabudowy, działalności produkcyjnej i usługowej oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym […]: c) *gaz- zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia*

		ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła; 2.3. Możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią; 2.4. Możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zielonych, itd.) 2.5. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych; 2.6. Tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej;	niskiego i średniego ciśnienia, Pkt 7): dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących sieci podziemnych oraz urządzeń budowlanych; Pkt 19): dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość oraz zasady w nich obowiązujące określają przepisy odrębne.	Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: *§ 156. 1. Zaopatrzenie budynków w gaz oraz instalacje gazowe powinny odpowiadać potrzebom użytkowym i warunkom wynikającym z własności fizykochemicznych gazu oraz warunkom technicznym przyłączenia do sieci gazowej, określonym przez dostawcę gazu.* Zgodnie z ustaleniami projektu planu możliwe jest zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła. Projekt planu nie narzuca jednakże sposobu zaopatrzenia zabudowy w ciepło, gdyż na terenie objętym planem pochodzić będzie ono ze źródeł indywidualnych, a rodzaj instalowanego pieca i opału musi spełniać aktualnie obowiązujące przepisy. Ponadto dopuszczono realizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, a zatem nie zachodzi potrzeba ponownego opisywania w § 7 lokalizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu. <u>Odnośnie pkt 2.5 i 2.6..</u> – projekt planu w §7 punkcie 19 reguluje kwestie stref kontrolowanych oraz zasad w nich obowiązujących, określonych w przepisach odrębnych. Nie wprowadza się do uchwały katalogu zakazów i ograniczeń, gdyż mogą one ulegać zmianom wraz ze zmianą przepisów odrębnych. Ponadto wraz z rozwojem technologii i stosowanych materiałów określona grupa ograniczeń może przestać obowiązywać, a zatem ograniczenia wskazane w planie mogą być nadmiernie restrykcyjne w stosunku do	

				obowiązujących przepisów ustaw i rozporządzeń. Kwestie lokalizacji sieci gazowych w strefach kontrolowanych gazociągów nie mogą być przedmiotem ustaleń planu, gdyż wzajemna relacja poszczególnych sieci podziemnych względem siebie także regulowana jest przepisami odrębnymi. Odnośnie wnioskowanego przeznaczenia terenów stref kontrolowanych gazociągów na tereny zieleni izolacyjnej, nie jest możliwe wprowadzenie takiego zapisu z uwagi na to, że sieci gazowe dopuszczone są m.in. w pasie dróg wewnętrznych; ponadto zapis taki wprowadza nadmierny rygor i ograniczałby realizację choćby komunikacji pieszej, a także mógłby doprowadzić do realizacji nasadzeń drzew, które w strefach kontrolowanych są zabronione.	

W związku z wprowadzoną zmianą do projektu planu w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek, ponowiono uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/228/2021
Rady Gminy Malechowo
z dnia 9 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Malechowo
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie miejscowym, obejmują:
1) realizację systemu zaopatrzenia w wodę, w tym ochrony przeciwpożarowej;
2) realizację systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
3) ewentualną realizację systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,

§2. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w §1.

§3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych, środki finansowania inwestycji o których mowa w §1, mogą pochodzić z:
1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
2) dotacji unijnych;
3) kredytów i pożyczek;
4) obligacji komunalnych;
5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/228/2021
Rady Gminy Malechowo
z dnia 9 września 2021 r.

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

UZASADNIENIE

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr VII/47/2019 Rady Gminy Malechowo z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo.
2. Teren objęty uchwałą o łącznej powierzchni 44,7281 ha, położony jest w miejscowości Niemica, w pobliżu drogi krajowej nr 6, bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 0516Z relacji Niemica- Kusice- Bartolino. Teren obejmuje częściowo zabudowania miejscowości Niemica (zabudowa mieszkalna, usługowa, produkcyjna, boisko sportowe, szkoła), drogi dojazdowe oraz w większości tereny użytków rolnych. Przez teren planu przebiegają napowietrzne i podziemne sieci uzbrojenia terenu. Fragment obszaru w części zachodniej graniczy bezpośrednio z terenem cmentarza komunalnego oraz w części zachodniej i południowej graniczy z terenami lasów. Od północy i wschodu teren opracowania sąsiaduje z drogą powiatową, terenami zabudowy miejscowości Niemica oraz w niewielkiej mierze z terenami pól.
3. Na terenie objętym uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, uchwalony uchwałą nr XIX/112/96 z dnia 30.12.1996r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Koszalińskiego z dnia 21.02.1997r. Nr 5, poz. 22., zgodnie z którym obszary przeznaczone są pod tereny rolne, teren rezerwowy pod budownictwo jednorodzinne ew. zagrodowe (teren 1MRN), tereny istniejącej zabudowy zagrodowej (tereny 3MR), tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej (teren 4MN), tereny usług handlu w zabudowie mieszkaniowej (9UH), teren zakładu produkcji budowlanej (10PB), teren szkoły podstawowej (14UO), teren projektowanego boiska (15US), teren usług kultury (16UK). Plan będący przedmiotem uchwały w znacznej mierze adaptuje przeznaczenie terenów, określone w obowiązującym planie miejscowym, w szczególności w zakresie terenów zabudowy usług oświaty i kultury, terenu sportu i rekreacji, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz w znacznej części terenów zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Podstawowa zmiana obowiązującego planu miejscowego polega na przeznaczeniu terenów rolnych na cele zainwestowania osadniczego, tj. głównie na tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego tych obszarów, wskazanymi w obowiązującym studium.
4. Obszar planu obejmuje przestrzeń o typowym krajobrazie wiejskim. Zarówno na terenie opracowania jak i w jego sąsiedztwie dominuje zabudowa dwukondygnacyjna z dachami spadzistymi- z przewagą dachów dwuspadowych, w tym również naczółkowych. Istniejące budynki w większości zbudowane są na rzucie poziomym w kształcie prostokąta. Ustalone w projekcie planu zasady, dotyczące realizacji nowej zabudowy korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami, co pozwala zachować charakter miejscowości i spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.
5. Teren opracowania jest zróżnicowany pod względem przyrodniczym, a wynika to z różnego zagospodarowania poszczególnych fragmentów analizowanego obszaru. Część terenu położona przy drogach publicznych to tereny zabudowane z typową roślinnością przydomową, a także ozdobnymi gatunkami roślin. Część stanowią natomiast tereny otwartych pól, tereny zadrzewione i zakrzewione, a także tereny łąk i pastwisk w związku z zarzuceniem uprawy ziemi. Teren objęty opracowaniem można podzielić na następujące strefy: (1) strefę zabudowy (mieszkaniowej, usług handlu, zakładów usługowych) z przydomową zielenią ozdobną, sadami i ogrodami, (2) strefę pól uprawnych, (3) strefę łąk i pastwisk, (4) strefę zadrzewioną i zakrzewioną, (5) teren boiska sportowego, (6) teren usług oświaty- szkoły. Na występujących terenach zielonych występuje flora i fauna typowa dla przekształconych terenów rolnych- należy wskazać, że odnotowany skład gatunkowy jest dość ubogi. Najwartościowszym pod względem przyrodniczym terenem jest środkowa i południowa część obszaru planu. Znajdują się

tam zadrzewione tereny sąsiadujące z lasem oraz teren łąki, położony bezpośrednio przy fragmencie siedliska leśnego. Największe znaczenie w oddziaływaniu na roślinność będzie stanowiło wycięcie drzew- choć działanie takie stanowi element zubożenia ekosystemu analizowanego obszaru to uwzględniając powierzchnię otaczających lasów, obszar, z którego drzewa zostaną usunięte (ok. 5 ha) stanowi niewielki fragment obszarów zadrzewionych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu. Celem częściowej ochrony drzew występujących w wykształconym siedlisku leśnym w południowej części obszaru, do projektu planu miejscowego dla terenu 27.MN/U wprowadzono ochronę istniejącego drzewostanu realizowaną poprzez jego częściowe zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu (ochrona drzewostanu nie obowiązuje w obszarze wydzielanych dojazdów do działek budowlanych oraz w strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych).

Tereny objęte uchwałą nie są objęte żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.). Projektowane przyszłe zainwestowanie i dokonane przekształcenia terenu nie będą miały znaczącego, negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną terenów miejscowości Niemica i sąsiednich.

W odniesieniu do gruntów rolnych na terenie opracowania występują użytki rolne niższych klas (grunty klas RIVb, RV, RVI, Ps, Ł), nieużytki N, grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. Brak gruntów rolnych klas I- III wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko związanych z realizacją ustaleń planu. Plan wprowadza rygory związane z ograniczeniami uciążliwości od dopuszczonych zakładów produkcyjnych i usługowych- zakazuje 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 i magazynowania odpadów.

Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę z sieci wodociągowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Ścieki przemysłowe, po wcześniejszym oczyszczeniu, odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej lub do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu lub do zbiorników retencyjnych.

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

6. Ustaleniami planu objęto ochroną obiekty zabytkowe w miejscowości Niemica- budynki powstałe w okresie międzywojennym XX w. Ponadto wyznaczono strefy ochrony archeologiczno- konserwatorskiej dla 4 stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych w obszarze planu, związanych z osadnictwem różnych okresów archeologicznych (okres średniowieczny i wczesnośredniowieczny, okres nowożytny, okres rzymski) oraz dla 2 stanowisk położonych poza obszarem planu.

   Fragment miejscowości Niemica zawiera się w strefie ochrony konserwatorskiej B, tj. strefie ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko- rewaloryzacyjnych.

   W uchwale określono ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które mają na celu ochronę występujących obiektów zabytkowych, zasadniczych elementów kompozycji układu przestrzennego miejscowości (zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu) oraz stanowisk archeologicznych.

7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto zakazano użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, przekraczających wartości dopuszczalne oraz magazynowania 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). Wskazano lokalizację stacji transformatorowych 15kV/0,4kV, istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie. Wskazano strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem planu. W związku z bliskim sąsiedztwem lasu oraz ewentualnym zagrożeniem życia i zdrowia ludzi, wynikającym z jego pożaru, celem zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców i możliwości dojazdu pojazdów straży pożarnej i karetek, plan wprowadza obowiązek zakończenia placem do zawracania samochodów ciężarowych wydzielonych dojazdów, jeżeli komunikują one więcej niż 3 działki budowlane i mają zakończenie nieprzelotowe. Zasilanie budynków w wodę z sieci wodociągowej zapewnia także dostarczenie wody dla celów przeciwpożarowych.
8. W odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych w uchwale dopuszczono realizację obiektów i urządzeń związanych z dostępnością dla osób niepełnosprawnych, a także określono wskaźniki związane z realizacją stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan nie narzuca rozwiązań szczegółowych związanych z uniwersalnym projektowaniem obiektów i przestrzeni, ale jego ustalenia umożliwiają realizację przedsięwzięć w taki sposób, aby możliwe było zapewnienie dostępności architektonicznej budynków i zainwestowanie terenów zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
9. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
10. Istniejące uzbrojenie nie jest wystarczające z punktu widzenia przyszłego zainwestowania terenu objętego uchwałą. Konieczna jest budowa sieci wodociągowej, elektrycznej oraz w przyszłości sieci kanalizacyjnej i ewentualnie gazowej. W związku z koniecznością budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany elementów istniejącego uzbrojenia terenu, w §7 uchwały dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.
11. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny. Przeznaczono grunty pod zainwestowanie uwzględniając prawo własności i ustalenia obowiązującego studium. Istotnie wzrośnie wartość gruntów w związku z przeznaczeniem gruntów aktualnie rolniczych na działki budowlane.
12. Wskazane w uchwale tereny pod nową zabudowę są uzupełnieniem istniejącej zabudowy w obrębie jednostki osadniczej. Uwzględniając sąsiedztwo istniejących dróg wewnętrznych, drogi powiatowej i krajowej tereny są dobrze skomunikowane. Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w miejscowości Niemica, w pobliżu szkoły podstawowej (teren 6.UO), a zatem zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.
13. W obszarze objętym planem brak jest wyodrębnionych chodników oraz ścieżek rowerowych. Ponadto jedynie dla części zabudowy w obszarze planu (istniejąca zabudowa przy drodze powiatowej) występuje oświetlenie uliczne. W uchwale poprzez wprowadzone ustalenia dla dróg wewnętrznych dopuszcza się również realizację przyszłych inwestycji ułatwiających bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
14. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 17.:
    14.1. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego ukazało się w Dzienniku

Sławieńskim w dniu 29 marca 2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Malechowie oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

14.2. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

14.3. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie - pismo znak: WOPN-OS.411.51.2019.AM z dnia 18.04.2019 r., oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie- pismo znak: PS-N-ZNS.481.5.2019.IK z dnia 27.03.2019 r.

14.4. Zgodnie z art. 17 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo, a także zgodnie z art. 17 pkt 5) ustawy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

14.5. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Malechowa uzyskał opinie do projektu planu miejscowego od właściwych organów i instytucji.

14.6. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Malechowa uzgodnił projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami.

14.7. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

14.8. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.03.2021 r. do 06.04.2021 r.

14.9. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 25.03.2021 r.

14.10. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do 28.04.2021 r. wniesiono uwagi.

14.11. W związku z uwzględnieniem części uwag ponowiono uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

15. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonej procedury z udziałem społeczeństwa do projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski oraz uwagi.
16. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wnioskami zawartymi w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Malechowo”, przyjętej Uchwałą Nr XX/163/2016 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 sierpnia 2016r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Malechowo, zgodnie z którymi aktualizacji zapisów i przeprowadzenia zmiany ustaleń wymaga plan przyjęty Uchwałą Nr XIX/112/96 Rady Gminy Malechowo z dnia 30.12.1996r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21.02.1997r. Nr 5, poz. 22), obejmujący obszar objęty uchwałą.
17. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego wpłynie na budżet gminy (realizacja nowego uzbrojenia, wpływy z podatków i opłat).
18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Malechowo projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo.
19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.