

**UCHWAŁA NR/...../..... / PROJEKT /
RADY GMINY MALECHOWO**

z dniar.

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U.) 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, składający się z 3 części oznaczonych jako arkusz 1(3), arkusz 2(3) i arkusz 3(3).
 - 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. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziale 1 niniejszej uchwały oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz 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:
 - 1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) **RM/MN/U**- teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 3) **P/U**- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej,
 - 4) **UO**- teren zabudowy usług oświaty,
 - 5) **US** - teren sportu i rekreacji,
 - 6) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - 7) **KDW** - teren komunikacji- droga wewnętrzna,
 - 5) strefa WII- częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęta ochroną ustaleniami planu miejscowego;
 - 6) strefa WIII- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, objęta ochroną ustaleniami planu miejscowego;
 - 7) strefa B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
 - 8) strefa 50 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem planu;
 - 9) strefa 150 m ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem planu;
 - 10) 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),
 - 11) strefa ochronna napowietrznej sieci elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV o szer. 3,0 m (po 1,5 m od osi sieci),

- 12) 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 uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, odorów, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne,
- 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) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego na ścianach obiektów budowlanych;
- 2) obowiązek stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk, kamień, drewno, ceramika, gres; 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) 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, na terenie strefy B ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo- w celu ochrony zasadniczych elementów kompozycji układu przestrzennego miejscowości, dla terenu objętego planem ustalone zostały zasady kształtowania krajobrazu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów, ograniczające powstawanie elementów dysharmonizujących przestrzeń.
- 2) 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:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
 - b) 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;
- 3) w obszarze planu na fragmentach terenów 8.MN/U, 9.MN/U, 13.MN/U, 17.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, zaewidencjonowanych 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:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) 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 dróg dojazdowych, pieszo- jezdnych, o minimalnej szerokości w granicach ewidencyjnych 6,0 m; jeżeli wydzielona droga komunikuje więcej niż 3 działki budowlane i ma zakończenie nieprzelotowe, nakłada się obowiązek zakończenia jej placem do zawracania samochodów ciężarowych;
- 3) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych w granicach własnej nieruchomości;
- 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 (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 zaopatrzone 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,
- 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 – gazociągi niskiego i średniego ciśnienia o średnicy do DN 300,
 - 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 i 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) wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji biogazowych;
- 18) 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, 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, 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- 1%;
- 3) dla terenu U- 1%,
- 4) dla terenów P/U- 1%,
- 5) dla terenów UO, US, KDW stawki nie ustala się.

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 mieszkalnego, usługowego, gospodarczego lub wolnostojący,
 - e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6 i 14 lit. a),
 - g) lokalizacja dojazdów 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) dopuszcza się wydzielenie dróg dojazdowych, o których mowa w § 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, w tym poddasze użytkowe,
 - c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej, w tym zabudowa usługowa maksymalnie 50% całkowitej powierzchni zabudowy,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy – minimalny: 0,01; maksymalny: 0,6,
 - f) geometria dachów: spadziste o nachyleniu 30°-45°,
 - 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 oraz wiat śmietnikowych,
 - i) funkcja usługowa wbudowana, dobudowana lub w obiektach wolnostojących,

- j) realizacja zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w §5;
- k) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 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 1 000 m² z zastrzeżeniem §7 pkt 18; obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 3 oraz § 8 pkt 1-3.

§ 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 mieszkalnego, usługowego, gospodarczego, inwentarskiego lub wolnostojący,
 - f) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6 i 14 lit. a),
 - h) lokalizacja dojazdów 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;
- 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 – 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) w terenie 4.RM/MN/U dopuszcza się zabudowę do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 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: dachy spadziste o nachyleniu 30⁰-45⁰,
 - 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, obiektów małej architektury oraz wiat śmietnikowych;
 - k) linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących;
 - l) funkcja usługowa wbudowana, dobudowana lub w obiektach wolnostojących;
 - m) realizacja nowej zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania krajobrazu, o których mowa w §5;
 - n) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;
- 5) zasady podziału działek: powierzchnia wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1 000 m² z zastrzeżeniem §7 pkt 18; obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 2-3 oraz § 8 pkt 1-2 oraz 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 i 14 lit. a),
 - d) lokalizacja dojazdów 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;
- 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 10-45⁰,
 - 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, obiektów małej architektury oraz wiat śmietnikowych;
 - i) linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących;
 - j) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 3 oraz § 8 pkt 1-3.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki, urządzenia i obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu,
 - b) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6 i 14 lit. a),
 - d) lokalizacja dojazdów 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;
- 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°
 - 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, obiektów małej architektury oraz wiat śmietnikowych;
 - i) linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących;
 - j) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1-2.

§ 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) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6 i 14 lit. a),
 - e) lokalizacja dojazdów 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;
- 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, w tym poddasze użytkowe,
 - 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: spadziste o nachyleniu 30°-45°,

- g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu, obiektów małej architektury oraz wiat śmietnikowych;
- h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 3 oraz § 8 pkt 1-2.

§ 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) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - o których mowa w §7 pkt 6 i 14 lit. a),
 - d) lokalizacja dojazdów 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;
- 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, w tym poddasze użytkowe,
 - 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: spadziste o nachyleniu 30°-45°,
 - g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- nie dotyczy schodów zewnętrznych, okapu oraz wiat śmietnikowych, które mogą być umiejscowione poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte § 8 pkt 1-2.

§ 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 1 i 3 oraz § 8 pkt 1-3.

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 Malechowo