

**UCHWAŁA
NR... /.../2019
RADY GMINY
W NOWOGRÓDKU POMORSKIM**

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie
Karsko gm. Nowogródek Pomorski**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. , poz.1945 ze zmianami) Rada Gminy w Nowogrodku Pomorskim uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/167/17 Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim z dnia 6 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski w obrębie miejscowości Karsko , zwany dalej „planem” , po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski przyjętego uchwałą Nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 155,7 ha.

3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000
- 2) załącznik nr 2- wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski dla obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod rozwój zabudowy wiejskiej, zagrodowej, hodowlanej, produkcji gospodarstw rolnych i upraw rolnych wraz z zasadami zabudowy , zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 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 kulturowego;
 - 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Zasady konstrukcji planu miejscowego:

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:

- 1) Ustaień wstępnych,
- 2) Ustaień ogólnych,
- 3) Ustaień szczegółowych,
- 4) Ustaień końcowych,

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenu i jego symbole:

- 1) **R** - teren upraw rolnych,
- 2) **RPU** - teren obsługi produkcji gospodarstwa rolnego oraz funkcje zabudowy wiejskiej o charakterze wielofunkcyjnym,
- 3) **RU** - teren rolne i hodowli zwierzęcej
- 4) **RP** - teren obsługi i produkcji gospodarstw rolnych,
- 5) **RM** - teren przeznaczony na funkcje zabudowy zagrodowej,
- 6) **EF** - teren przeznaczony na funkcje farmy fotowoltaicznej,
- 7) **ZI** - teren przeznaczony na funkcje zieleni izolacyjnej,
- 8) **Nop** - teren przeznaczony na funkcje oczyszczalni ścieków,
- 9) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,

§ 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbol literowy określający przeznaczenie terenu,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,

§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających**- należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć:
 - a) linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę budynku lub wiaty, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 3) **powierzchni zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, wiaty, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 4) **wskaźnik Intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (czyli suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce) do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zdefiniowane przepisami planu funkcje uzupełniające przeznaczenia terenu, nie kolidujące z nim i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przepisami planu
- 7) **usługi** - należy przez to rozumieć usługi służące działalności z zakresu:

- a) nieuciążliwej mechaniki i naprawy sprzętu rolniczego,
 - b) handlu sprzętem rolniczym, ogrodniczym , płodami rolnymi, nawozami,
 - c) usługi w zakresie obsługi funkcji podstawowej, w tym administracyjnej, małej gastronomii dla obsługi pracowników na terenach podstawowych,
- 8) **zwierzętach futerkowych mięsożernych** - należy przez to rozumieć zwierzęta z gatunków ssaków hodowane w celu produkcji surowca dla przemysłu futrzarskiego, a także mięsnego i włókienniczego ,
- 9) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**- należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki,
- 10) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w rysunku planu według załącznika nr 1 w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem porządkowym i symbolem urbanistycznym ;
- 11) **karta parkingowa** - należy przez to rozumieć dokument pozwalający osobie niepełnosprawnej kierującej pojazdem samochodowym oznaczonym nim lub kierowcy przewożącemu osoby o obniżonej sprawności ruchowej na niestosowanie się do niektórych znaków drogowych zakazu ruchu lub postoju,
- 12) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 13) pojęcia i określenia użyte w uchwale , a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami;

§ 7.1. W granicach planu nie określa się zasad tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów;

- 2. W planie nie zostały wyznaczone tereny górnicze , a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary usuwania się mas ziemnych.
- 3. Plan nie wyznacza obszarów przeznaczonych na przestrzeń publiczną;

§ 8. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1. Tereny objęte planem znajdują się w obszarze otuliny Barliniecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego.
- 2. Na terenie objętym planem nakazuje się :
 - a) kontrolowanie szczelności zbiorników na ścieki,
 - b) obsługę komunikacyjną jako strefę ruchu uspokojonego,
 - c) stosowanie zieleni rodzimej dla kształtowania terenów zieleni biologicznie czynnych;
 - d) stałe i ciekłe odchody zwierząt powstające w hodowli dopuszcza się czasowo gromadzić w urządzeniach i obiektach (płyta gnojowa , zbiornik wybieralny) zrealizowanych w ramach inwestycji własnej, a następnie zagospodarować na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - e) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej , a do czasu jej realizacji dopuszcza się do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w granicach własnej działki lub ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków,

- f) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego,
- g) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi,
- h) poziom hałasu nie może przekraczać, dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych,
- i) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii; na terenach specjalistycznej produkcji zwierzęcej
- j) na terenie planu obowiązuje ograniczenie oddziaływania produkcji zwierzęcej poprzez gromadzenie bydła w budynkach hodowlanych oraz zapewnienie usuwania systemem wentylacji emisji gazów z obiektów hodowlanych i obiektów towarzyszących hodowli.
- k) na obszarze planu obowiązuje zbieranie odpadów komunalnych w sposób selektywny z wyznaczeniem miejsc do gromadzenia tych odpadów na terenie własnej działki,
- l) wprowadzona w obszarze planu funkcja działalności gospodarczej ,w tym w szczególności produkcyjnej, hodowlanej , podlega obowiązkowi wykonywania ocen oddziaływania na środowisko dla nowo lokalizowanych obiektów lub obiektów podlegających zmianie sposobu użytkowania na funkcje określone w planie na terenach o symbolu RPU, RU, RP.
- m) obowiązuje wprowadzenie zadrzewień parkingów (1 drzewo na każde 5 miejsc postojowych) ,
- n) planowana na obszarze planu biogazownia winna być wyposażona w hermetycznie zamknięte zbiorniki fermentacyjne i pofermentacyjne oraz spełniać wymogi przepisów szczególnych.
- o) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzonych robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych , nakazuje się powiadomić organ właściwy do spraw ochrony środowiska lub organ samorządu gminnego.
- p) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych,

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podział oraz scalanie nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i miejsc parkowania

1) Obsługa komunikacyjna terenu:

- a) Powiązanie z układem zewnętrznym : bezpośrednio z drogami publicznymi lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne dojazdowe istniejące lub projektowane wyznaczone w planie lub poza obszarem planu.

- b) Dla inwestycji na terenach objętych planem o symbolu RPU, RU, RP, Nop, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż:
- minimum 2 miejsca postojowe na działce o funkcji zabudowy obsługi i produkcji gospodarstw rolnych,
 - minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 40m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego
 - minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych,
 - minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na kartę parkingową dla funkcji zabudowy obsługi i produkcji gospodarstw rolnych oraz dla funkcji usług,

2. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) ciągi piesze i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt. 1 lit.a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 2) system wodociągowy należy realizować :
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia pod warunkiem jego lokalizacji na terenie własnej działki i z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się :
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnego systemu sieci kanalizacji sanitarnej projektowaną siecią kanalizacyjną,
 - b) do czasu wybudowania gminnego systemu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się :
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ziemi po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większą niż 1000m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i

roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej , po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

6. zaopatrzenia w ciepło budynków ustala się poprzez stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej działających w oparciu o ekologiczne czynniki grzewcze,
- 7) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł , o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
 - c) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 8) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn prowadzone jako podziemne lub napowietrzne , zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 9) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w obrębie planu miejscowego dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych lub kompaktowych obsługujących obszar objęty planem
- 11) na terenach elementarnych w celu zaspokojenia potrzeb energetycznych dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną i ciepłą ze źródeł energii odnawialnych :
 - a) z instalacji fotowoltaicznych zlokalizowanych na dachach obiektów w jednostkach strukturalnych 7RP, 5RU, 6Nop o maksymalnej mocy do 3MW oraz 8PE o maksymalnej mocy do 5MW,
 - b) z obiektu służącego do produkcji biogazu w jednostce strukturalnej 3RPU o maksymalnej mocy do 0.5 MW
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejących lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę , rozbudowę, remont , likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - a) na obszarze elementarnym 6 Nop dopuszcza się lokalizację masztu telekomunikacyjnego o wysokości do 57m z nakazem lokalizacji w części północnej obszaru , w pasie terenu o szerokości 60m wzdłuż drogi o symbolu 1 KDW
13. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują:
 - a) regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Nowogródek Pomorski,
 - b) w obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji,
 - c) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.
 - d) Odpady produkcyjne odzwierzęce należy wywozić do utylizacji do zakładów utylizacyjnych położonych poza obszarem planu i zgodnie z przepisami szczególnymi,

14. Na obszarze planu obowiązują :

- a) składowanie obornika na płytach obornikowych z odprowadzeniem ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa- 32mm, sieć ciepła – 32mm, kanalizacja sanitarna- 0,20m, kanalizacja deszczowa- 0,30m,
- 16) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego,
- 17) dopuszcza się zachowanie trasy i przebiegu rurociągu tłocznego ścieków oczyszczonych i skierowania ich na pola filtracyjne pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych,
- 18) wyklucza się odprowadzenie ścieków z terenów produkcji gospodarstw rolnych, obsługi i produkcji gospodarstw rolnych, terenów rolnych i hodowli zwierzęcej do terenów 6 Nop / oczyszczalni ścieków i pól filtracyjnych/,
- 19. w obiektach, w których istnieje możliwość wystąpienia hałasu ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań indywidualnych tłumiących hałas technologiczny poprzez odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej, itp.
- 20. w obiektach, w których istnieje możliwość występowania odorów należy zastosować wentylację z recyrkulacją oraz odpowiednią organizację procesu produkcyjnego zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 21. na terenach rolniczych mogą znajdować się urządzenia melioracji wodnych, dla ich prawidłowego funkcjonowania ustala się:
 - a) zakaz niszczenia lub uszkodzania;
 - b) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego, kierunku odpływu wód;
 - c) zakaz zmian stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - d) dopuszczenie przebudowy przy spełnieniu warunków wymienionych powyżej.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **1R**, o powierzchni terenu 46,922 ha , obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny upraw rolnych z wykluczeniem zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodów , sadów,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się zabudowę kubaturową ,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek pieszych i rowerowych, urządzenia infrastruktury technicznej i małej architektury,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się,
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości :

- a) wyklucza się podział nieruchomości,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8
- 5) na terenie zakazuje się wylewania na pola gnojowicy płynnego obornika,
- 6) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,
- 8) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,

§ 11. 2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **2R**, o powierzchni terenu 25,80 ha , obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny upraw rolnych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację ogrodów , sadów, winnic, terenów przeznaczonych pod zalesienie,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek pieszych i rowerowych, urządzenia infrastruktury technicznej i małej architektury,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - a) wyklucza się podział nieruchomości,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 5) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,
- 6) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,

§ 11. 3. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **3 RPU** o powierzchni terenu 10,2049 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi produkcji gospodarstwa rolnego oraz funkcje zabudowy wiejskiej o charakterze wielofunkcyjnym
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się hodowlę i chów bydła powyżej wartości współczynnika 1 DJP dla 1 szt. , w ilości nie większej niż 2000 DJP , z zastrzeżeniem § 11. 3. pkt. 2b
 - b) chów zwierząt futerkowych mięsożernych dopuszcza się do wielkości 30 DJP,
 - c) w przypadku realizacji obiektów hodowlanych na obszarze elementarnym należy zlokalizować zbiornik przeciwpożarowy do zewnętrznego gaszenia pożarów o pojemności minimum 150 m³
 - d) rodzaj zabudowy : zabudowa wolnostojąca,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) wysokość obiektów (gospodarczych, magazynowych, produkcyjnych, wiat) do 2 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 12,50 m, z dopuszczeniem obiektów magazynowych zbożowych , silosów , produkcji biogazu o wysokości zabudowy do 1 kondygnacji i maksymalnie do 25m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 40° ,o pokryciu połaci dachówką ceramiczną j, cementową lub blachą dachówko podobną, a dla obiektów magazynowych zbożowych , silosów , produkcji biogazu o dowolnym kącie nachylenia,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki ,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni terenu elementarnego,
 - j) wskaźnik intensywności zabudowy w graniach działki - **0,3 – 0,6;**

- k) teren elementarny należy wzdłuż jego granic zagospodarować zielenią izolacyjną o szerokości określonej na rysunku planu, o wysokości zieleni izolacyjnej min. 1,80m
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - a) wyklucza się podział nieruchomości,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 5) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,
- 6) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,
- § 11. 4.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **4 ZI**, i **10 ZI** o powierzchni terenu 5,423 ha, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny pod funkcje zieleni izolacyjnej,
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) obszar zieleni izolacyjnej o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej- 80% powierzchni działki,
 - b) dopuszcza się:
 - ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - ciągi pieszo-rowerowe,
 - 3) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - a) wyklucza się podział nieruchomości,
- § 11. 5.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **5 RU** o powierzchni terenu 11,9031 ha, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny rolne i hodowli zwierzęcej
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) na obszarze elementarnym dopuszcza się hodowlę i chów bydła pod warunkiem przeznaczenia całej wytworzonej ilości obornika (suchej masy i substancji organicznej) do wytworzenia biogazu dla potrzeb obiektu służącego do produkcji biogazu na terenie jednostki planistycznej o symbolu 3 RPU,
 - b) na obszarze elementarnym dopuszcza się maksymalną wielkość hodowli i chowu bydła w ilości do **1000 DJP** ,
 - c) dopuszcza się hodowlę i chów zwierząt na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2,0 ha pod warunkiem zachowania wskaźnika wielkości hodowli w przeliczeniu 2000 DJP/11,9031 pomnożonych przez wielkość wydzielonej działki,
 - d) w przypadku realizacji obiektów hodowlanych na obszarze elementarnym należy zlokalizować zbiornik przeciwpożarowy do zewnętrznego gaszenia pożarów o pojemności minimum 150 m³,
 - e) dopuszcza się nasadzenia roślinami rodzimego ekosystemu (maksymalnie do 40 % powierzchni terenu elementarnego) poprzez zazielenienie np. wierzbą energetyczną,
 - f) rodzaj zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obowiązuje nakaz lokalizacji obiektów hodowlanych w części północnej obszaru , w odległości od drogi o symbolu 1 KDW maksymalnie do 300m,
 - i) wysokość obiektów hodowlanych, gospodarczych, magazynowych do 2 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 14,50 m,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 40° , o pokryciu połaci dachówką ceramiczną j, cementową lub blachą dachówko podobną,
 - k) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla wydzielonej działki – 30%,
 - l) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki,
 - m) wskaźnik intensywności zabudowy dla wydzielonej działki : **0,0- 0,8**,

- n) teren działki o funkcji hodowli i chowu zwierząt wzdłuż jego granic należy zagospodarować zielenią izolacyjną o szerokości min. 10m od strony zachodniej , a od pozostałych granic o szer. min. 2m . Wysokość zieleni izolacyjnej min. 1,80m
- o) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - minimalna wielkość działki: 2,0 ha,
 - minimalna szerokość frontu działki: 80,00 m
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 120°.
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 4) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,
- 6) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,

§ 11. 6. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **6 Nop** o powierzchni terenu 17,5073 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny pod funkcję oczyszczalni ścieków,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń i obiektów technologicznych związanych z funkcją elementarną, w tym przepompowni ścieków
 - b) dopuszcza się nasadzenia roślinami rodzimego ekosystemu (maksymalnie do 40 % powierzchni terenu elementarnego) poprzez zazielenienie np. wierzbą energetyczną,,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość budynków i gabaryty obiektów maksymalnie do 1 kondygnacji i wysokości według wymogów technologicznych,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla całego terenu wydzielonej działki – 40%,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla wydzielonej działki - 40%
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy dla wydzielonej działki - **0,01- 0,4**,
 - h) wzdłuż terenu elementarnego należy usytuować zieleni izolacyjną o szerokości min. 2m i wysokości min. 1,60m
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 4) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,
- 6) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,

§ 11. 7. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **7 RP**, o powierzchni terenu 12,784 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi i produkcji gospodarstw rolnych,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z jej modernizacją, przebudową, rozbudową,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług określonych w § 6 pkt.9 o maksymalnej powierzchni do 300m² , a dla funkcji produkcyjnej o maksymalnej powierzchni użytkowej do 500m²,
 - c) rodzaj zabudowy : zabudowy wolnostojąca,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość obiektów (gospodarczych, magazynowych) do 3 kondygnacji nadziemnej i maksymalnie do 24,50 m,

- f) dla obiektów z usługami maksymalna powierzchnia sprzedaży do 200m²
- g) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 40° ,o pokryciu połaci dachówką ceramiczną j, cementową lub blachą dachówko podobną,
- h) dachy dla obiektów technologicznych nie określa się,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy dla wydzielonej działki - 40%
- j) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki,
- k) wskaźnik intensywności zabudowy dla wydzielonej działki – **0,6- 1,2**,
- l) teren działki wzdłuż jego granic należy zagospodarować zielenią izolacyjną o szerokości min. 2m i wysokości min. 1,60m
- m) na terenie własnej działki należy lokalizować miejsce do gromadzenia odpadków komunalnych z zaleceniem ich segregacji
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - a) minimalna wielkość działki: 5,0ha
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 100,00 m
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 120°.
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 5) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,
- 7) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,

§ 11. 8. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów: **8 EF₇**, o powierzchni terenu 6,90 ha , obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny pod funkcje farmy fotowoltaicznej dla potrzeb obsługi i produkcji gospodarstw rolnych,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zespołu ogniw fotowoltaicznych o mocy do 5 MW
 - b) dopuszcza się budowę budynku zaplecza technicznego zespołu ogniw fotowoltaicznych o pow. zabudowy do 200m² , o maksymalnym wymiarze poziomym szerokości elewacji do 20m, wysokości do 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości kalenicy budynku do 8,50m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu, z dowolnymi dachami i dowolnym pokryciem połaci dachowych,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy , jej modernizacją, przebudową, rozbudową,
 - d) rodzaj zabudowy : zabudowa wolnostojąca,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki ,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy : **0,30- 0,60**,
 - i) na terenie własnej działki należy lokalizować miejsce do gromadzenia odpadków komunalnych z zaleceniem ich segregacji
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - a) minimalna wielkość działki: 5,0ha
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 100,00 m
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 120°.
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 5) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,
- 6) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,

§ 11.9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **9 RM**, o powierzchni terenu 2,7895 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny pod funkcje zabudowy zagrodowej, ,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z jej modernizacją, przebudową, rozbudową,
 - b) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego, zabudowy towarzyszącej: gospodarczej i garażowej,
 - c) rodzaj zabudowy : zabudowy wolnostojąca,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość budynków : gospodarczych, lub garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnie do 8 m, a budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 9,50m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40° ,o pokryciu połaci dachówką ceramiczną j, cementową lub blachą dachówko podobną w kolorze czerwonym,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki
 - h) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 55% powierzchni działki,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy – **0,1- 0,30**,
 - j) na terenie własnej działki należy lokalizować miejsce do gromadzenia odpadów komunalnych z zaleceniem ich segregacji
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - a) minimalna wielkość działki: 1,0ha
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50,00 m
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 110°.
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 5) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,
- 6) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,

§ 11.10. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów : **10RPU** o powierzchni terenu 5,73 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 4) przeznaczenie: teren obsługi produkcji gospodarstwa rolnego oraz funkcje zabudowy wiejskiej o charakterze wielofunkcyjnym
- 5) zasady zagospodarowania:
 - a)rodzaj zabudowy : zabudowa wolnostojąca,
 - b)nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość obiektów (gospodarczych, magazynowych, wiat) do 1 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 7,50 m,
 - d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40° ,o pokryciu połaci dachówką ceramiczną j, cementową lub blachą dachówko podobną,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki ,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni terenu elementarnego,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy w graniach działki - **0,0 – 0,3**;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości :
 - a) minimalna wielkość działki: 0,30ha
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30,00 m
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 120°.

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody wg § 8 ,
- 5) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego wg § 8 ,
- 6) ustalenia komunikacyjne wg § 10 ,
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10 ,

§ 10.11.. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów :
1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW o powierzchni terenu 1,2257 ha, –obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny pod funkcje dróg wewnętrznych,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu- od 7,0m do 12 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań ,
 - b) dopuszcza się:
 - ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - ciągi pieszo-rowerowe,
- 3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 10

§ 12. Dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Nowogrodka Pomorskiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Gminy w Nowogrodku Pomorskim.

Przewodniczący Rady Gminy