

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz w związku z uchwałą Nr L/355/2023 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski, przyjętego Uchwałą Nr L/357/2023 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 26 października 2023 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu zielonym – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię zapewniającą naturalną wegetację roślin na stropodachu lub tarasie obiektu budowlanego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować ścianę frontową budynku mieszkalnego z dopuszczeniem jej cofnięcia na długości maksymalnie 50%; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 13,5 ha położony w zachodniej części miejscowości Karsko pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I, w granicach którego ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**;
- 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**;

- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - b) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, U** zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;
- 2) dla istniejących budynków mieszkalnych w dniu wejścia w życie planu w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy ustala się, że obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy z uwzględnieniem pozostałych parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale;
- 3) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C (Barlinek)” oraz w obszarze „Barlineckiego Parku Krajobrazowego – otulina”; gdzie obowiązują ustalenia odrębne dotyczące ww. obszarów chronionych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się, że tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW** są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe obszary nie są objęte ochroną akustyczną.

§ 4. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez drogę powiatową nr 2116Z – ul. Leśną oraz do drogi powiatową nr 2113Z - ul. Mieszka I przyległe do granic planu.

§ 5. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki, w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych zlokalizowanych na własnej działce;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub w sposób indywidualny;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10m,
 - b) powierzchnia działek nie mniejsza niż 600 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°,
 - d) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi parametry określone w lit. a, b, c nie obowiązują.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 110kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV oraz 110kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze;
- 2) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania i użytkowania w sposób zagrażający funkcjonowaniu linii 15 kV i 110kV;
- 3) dopuszcza się skablowanie linii 15kV i 110kV po innej trasie poza korytarzem technicznym z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie ma zastosowania.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 8.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz pozostałych budowli maksymalnie 6m;
- 2) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat o kącie nachylenia do 45°,
 - c) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600 m². Ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR;
- 2) dla terenu 4MNW dopuszcza się obsługę poprzez teren przyległej drogi powiatowej nr 2113Z – ul. Mieszka I, zlokalizowanej poza granicami planu.
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny.

§ 9.1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) stacji paliw.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 10m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połąci do 45° w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.

5. Ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej w obrębie której:

- 1) ustala się lokalizację zieleni wielopiętrowej, stanowiącej przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy, placów manewrowych i miejsc do parkowania.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę z dróg powiatowych zlokalizowanych poza granicami planu: nr

- 2116Z – ul. Leśnej lub z drogi powiatowej nr 2113Z – ul. Mieszka I;
- 2) zakazuje się obsługi z terenu drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej budynku.
- § 10. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:
- 1) ustala się przeznaczenie pod przebudowę istniejącego skrzyżowania w ciągu drogi powiatowej nr 2116Z z drogą powiatową nr 2113Z przyległych do granic planu;
 - 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
- § 11. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**, dla których:
- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
 - 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.
- § 12. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP**, dla których:
- 1) ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych;
 - 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 13. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 15%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowogródek Pomorski.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.