

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego we wschodniej części 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/24/2024 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Placu Jedności Narodowej 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 we wschodniej części miejscowości Karsko.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekcioć 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 rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego przedstawionego do konsultacji społecznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 35,2 ha położony we wschodniej części miejscowości Karsko, 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, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**;
- 3) tereny drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**;
- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**;
 - 6) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
 - 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS**;
 - 8) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
 - 9) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
4. Na obszarze objętym planem:
- 1) nie określa się:
 - a) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) 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 zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW**,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C (Barlinek)”, gdzie obowiązują ustalenia odrębne dotyczące ww. obszaru chronionego;
- 2) cały obszar planu znajduje się w obszarze „Barlineckiego Parku Krajobrazowego – otulina”; gdzie obowiązują ustalenia odrębne dotyczące ww. obszaru chronionego;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW**,

- 17MNW, 18MNW 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW** są objęte ochroną przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** są objęte ochroną przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) pozostałe tereny nie objęte ochroną przed hałasem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się stanowiska archeologiczne: Karsko, stan. 4 (AZP 41-11/2), Karsko, stan. 2 (AZP 41-10/16), Karsko, stan. 3 (AZP 41-11/1) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wskazuje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków i nieobjęty ochroną w ramach rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prac budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 5. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych.

§ 6. 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.

§ 7. 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.

§ 8. 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, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, 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;
- 3) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie poza korytarzem technicznym z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji linii 15kV zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie ma zastosowania.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu **5MNW** - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla pozostałych terenów – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu **5MNW** - od 0,01 do 0,8;
 - b) dla pozostałych terenów - od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **5MNW** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów – 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, 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 powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600 m². Ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację wewnętrzną.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenów **4MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW** poprzez przyległy teren komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR**, z zastrzeżeniem ppkt b;
 - b) dla działek w granicach terenów **4MNW, 9MNW** nieposiadających bezpośredniego dostępu do terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
 - c) dla pozostałych terenów poprzez przyległe drogi publiczne lub wewnętrzne;
 - d) na terenach **1MNW, 2MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 9MNW** dopuszcza się komunikację wewnętrzną dla obsługi działek budowlanych;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny.

§ 10.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

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

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu **1MNW-U** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu **1MNW-U** od 0,01 do 0,8,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **1MNW-U** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** – 50% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz pozostałych budowli maksymalnie 6m;
- 2) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych o kącie nachylenia połaci 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. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu **1MNW-U** z terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem **2KDZ**,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** poprzez przyległy teren komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR**;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) ustala się nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

§ 11. Ustala się tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** dla których:

- 1) ustala się lokalizację drogi zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;

- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu.

§ 14. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację budowli i urządzeń elektroenergetyki;
- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu.

§ 15. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, dla których ustala się wody powierzchniowe.

§ 16. Ustala się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację zieleni naturalnej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 17. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

- 5) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni terenu;
- 7) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 9) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 18. 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:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami **15MNW**, **16MNW**, **17MNW** oraz **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**;
- 2) 15% dla pozostałych terenów.

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

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