UCHWAŁA NR XVII/130/2025
RADY GMINY KARNICE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IV/36/2019 Rady Gminy Karnice z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe”,

po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice” podjętego Uchwałą Nr XXX/257/2021 z dnia 22 lipca 2021 r., Rada Gminy Karnice uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe”, obejmujący obszar o powierzchni 100,33 ha, zwany dalej „planem”..

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko;
2) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół ogniw fotowoltaicznych;
3) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć urządzenie elektrotechniczne, (część budowlana - fundament, wieża, część technologiczna - gondola z generatorem prądu i rotor) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiąca techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, po wewnętrznej stronie której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: zewnętrzna krawędź frontowej ściany przynajmniej jednego budynku lokalizowanego w obrębie

działki budowlanej musi się pokrywać z tą linią oraz że nadziemna część budynku nie może wykraczać poza tą linię, z wyjątkiem elementów takich jak: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych, które mogą wystawać poza nią, jednak nie więcej niż o 1,5 m;

6) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe naziemne lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne, inne niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, w tym rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Rady Gminy w Karnicach;

8) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i kolejnym numerem;

10) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, ale znajdujące się w wolnej przestrzeni lub stanowiące wyposażenie wytyczonego szlaku dla celów prozdrowotnych np. ścieżki zdrowia, place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, urządzenia do kalisteniki, stoły do szachów, stoły do tenisa stołowego, itp.;

11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;

12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 5 m i docelowej wysokości minimum 3,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);

13) **zieleni nieurządzonej** - należy przez to rozumieć nieurządzone zespoły drzew, krzewów, trawników, zieleń śródpolną, przywodną, przydrożną;

14) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników o funkcji izolacyjnej lub rekreacyjno-wypoczynkowej, dekoracyjnej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) wymiarowanie wyrażone w metrach;

6) strefa pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych;

7) obszar strefy ścisłej ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów – obszar uznany za szczególnie ważny, jako materialne świadectwo historii miejscowości;

8) obszar strefy ochrony krajobrazu związanego integralnie z zabytkowym układem lub obszaru obsadzonego zielenią;

9) obszar strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

10) strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;

11) stanowisko archeologiczne Karnice 8 AZP 17-10/22;

12) strefa ochrony ekspozycji sylwety zabytkowego układu przestrzennego lub jego fragmentu;

13) przeznaczenia terenów:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**,

c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**,

d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW/U**,

e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **MN/MW/U**,

f) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**,

g) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**,

h) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKR**,

i) teren usług innych – straż pożarna **UI**,

j) teren usług administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**,

k) teren obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**,

l) teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**,

m) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**,

n) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**,

o) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**,

p) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI**,

q) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**,

r) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZD**,

s) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,

t) teren wodociągów - ujęcie wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,

u) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**,

v) teren garaży, oznaczony na rysunku planu symbolem **KG**,

w) teren parkingu , oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,

x) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,

y) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**,

z) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,

aa) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

2) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia;

3) gazociąg o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa;

4) strefa kontrolowana od gazociągu;

5) granica występowania obszaru Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie" (PLB320010);

6) granica występowania obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH320017);

7) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;

8) stanowisko gatunków chronionych zwierząt;

9) stanowisko gatunków chronionych roślin;

10) obelisk nieznanego żołnierza;

11) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

12) proponowany podział na działki;

13) złoże wód termalnych „Trzęsacz GT-1” występujące na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu,** ustala się:

1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy;

2) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

3) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;

4) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

   a) maksymalną wysokość 6 m,

   b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;

5) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;

6) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach;

7) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych oraz interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

§ 6. 1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,** ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem systemów melioracji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym komunikacji;

2) zakaz lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem punktów segregacji odpadów komunalnych na potrzeby własne;

3) zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy i skanalizowania;

4) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

2. W zakresie ochrony gleb, obowiązuje zakaz zanieczyszczenia gleby.

3. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem oczyszczania ścieków.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

1) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **MN/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **MW/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) **MN/MW/U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,** ustala się:

1) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) obszar strefy ścisłej ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów – obszar uznany za szczególnie ważny, jako materialne świadectwo historii miejscowości;

3) obszar strefy ochrony krajobrazu związanego integralnie z zabytkowym układem lub obszaru obsadzonego zielenią, tj. parków, cmentarzy, obsadzeń ulic wiejskich i traktów;

4) obszar strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, w granicach której obowiązuje, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

5) stanowisko archeologiczne Karnice 8 AZP 17-10/22;

6) strefę ochrony ekspozycji sylwety zabytkowego układu przestrzennego lub jego fragmentu.

2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, ustala się prowadzenie prac ziemnych jak dla zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obszaru strefy ścisłej ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów ustala się:

1) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego poszczególnych komponentów;

2) działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;

3) możliwość przebudowy i adaptacji historycznych obiektów przy zachowaniu ich zabytkowych cech.

4. Dla obszaru strefy ochrony krajobrazu ustala się:

1) zachowanie i rewaloryzację elementów zagospodarowania założeń zieleni;

2) wyłączenie spod zabudowy terenów parków i cmentarzy;

3) w zabytkowych parkach dopuszcza się zabudowę w miejscu zniszczonej rezydencji;

4) oznakowanie cmentarzy jako historycznych miejsc pochówków miejscowej ludności.

5. Ustala się zachowanie i ochronę następujących obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:

1) Park dworski (nr rejestru: 1589);

2) Kaplica grobowa, Cmentarz przykościelny, Kościół św. Stanisława Kostki (nr rejestru: 755).

6. Ustala się zachowanie i ochronę stanowiska archeologicznego, ujawnionego na rysunku planu jako stanowisko archeologiczne Karnice 8 AZP 17-10/22.

7. Dla strefy ochrony ekspozycji sylwety zabytkowego układu przestrzennego lub jego fragmentu ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;

2) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie.

§ 8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,** ustala się:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDD - 3.KDD, 1.KDL, 2.KDL, KDZ, KDG,** jako obszary przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP**, jako obszary przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu zieleni publicznej;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **2.ZP,** zachowanie istniejących terenów rekreacji, w tym boisk sportowych i placów rekreacyjnych.

§ 9th. 1. W zakresie **stref ochronnych od terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW,** ustala się:

1) strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, które zawierają się w granicach terenu oznaczonego symbolem **PE**;

2) w obszarach stref, o których mowa w pkt. 1, zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

2. Oddziaływanie od urządzeń, o których mowa w ust. 1, nie może wykraczać poza wyznaczoną strefę ochronną.

§ 10. 1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,** ujawnia się:

1) Obszar złóż wód termalnych „Trzęsacz GT-1”;

2) Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie" (PLB320010);

3) Obszar Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Trzebiatowsko- Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH320017).

2. Dla obszaru Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie" (PLB320010), ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH320017), ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze planu nie występują:

1) tereny górnicze;

2) obszary górnicze;

3) tereny uzdrowiskowe;

4) obszary osuwania się mas ziemnych;

5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) obiekty związane z Obroną Cywilną;

7) tereny zalewowe.

§ 11. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, ustala się, w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zasadę podziału prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa nie więcej niż 15° gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

2. Parametry działek ustalone w ust. 1 pkt 2 i 3, nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

4. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami podziału nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz podziałów pod dojazdy wewnętrzne, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

1) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

2) zakaz zabudowy i grodzenia nieruchomości w odległości 4 m od cieków i rowów melioracyjnych;

3) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych:

   a) napowietrznych średniego napięcia, po 7 m w poziomie po każdej ze stron od osi linii,

   b) napowietrznych niskiego napięcia, po 3,5 m w poziomie po każdej ze stron od osi linii,

   c) kablowych wysokiego napięcia, po 0,5 m w poziomie po każdej ze stron od osi linii,

   d) kablowych średniego i niskiego napięcia, po 0,25 m w poziomie po każdej ze stron od osi linii;

4) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w strefach pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych;

5) dla obiektów przewidywanych do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną postępowanie zgodnie z przepisami odrębnym;

6) zachowanie ograniczenia wynikającego z przebiegu sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dla obszaru Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie" (PLB320010) oraz obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski" (PLH320017) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,** ustala się:

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym systemem infrastruktury technicznej;

2) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

3) możliwość rozbudowy istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 6 lit. f;

4) możliwość napraw, prac remontowych i konserwacyjnych infrastruktury technicznej;

5) możliwość realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**

   a) dostęp do energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej,

   b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym wolnostojących,

c) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy poniżej 500 kW w postaci elektrowni słonecznych, na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę, pod warunkiem, że instalacje te nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane,

d) dla elektrowni słonecznych, o których mowa w lit. c, należy stosować ogniwa fotowoltaiczne charakteryzujące się wysoką absorpcją promieni słonecznych, aby ograniczyć powstanie refleksów świetlnych, w celu zminimalizowania oddziaływań na awifaunę,

e) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,

f) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej za wyjątkiem rozbudowy i budowy nowych linii napowietrznych i napowietrzno-kablowych,

g) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,

h) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,

i) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

7) **zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną** z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej;

8) **zaopatrzenie w gaz:**

a) z sieci gazowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 25, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

9) **zaopatrzenie w ciepło:**

a) z sieci cieplnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,

b) w oparciu o systemy ogrzewania o wskaźnikach emisji spalin odpowiadających obowiązującym normom,

c) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;

10) **zaopatrzenie w wodę:**

a) z sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,

b) poprzez przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

c) poprzez indywidualne ujęcia wody,

d) do celów przeciwpożarowych z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

11) **odprowadzanie ścieków:**

a) do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 40;

12) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**

a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

b) dla budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

2. W zakresie **systemu komunikacji,** ustala się:

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów bezpośrednio do dróg publicznych oraz pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów;

3) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

4) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 3.MN, 1.MN/MW/U oraz 2.MN/MW/U;

5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe lub stanowisko garażowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca parkingowego lub stanowiska garażowego na 1 mieszkanie,

c) dla usług hotelarskich i usług obsługi ruchu turystycznego – minimum 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc noclegowych,

d) dla usług handlu detalicznego i usług administracji - minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 3 stanowiska na jeden obiekt usługowy,

e) dla usług gastronomii – 2,5 miejsca parkingowego na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,

f) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - minimum 20 miejsc parkingowych na każde 100 osób zatrudnionych;

6) obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, zgodnie z ust. 1 pkt. 6 lit. i;

8) w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

9) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania, w liczbie:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

§ 14. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,** dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) 0 % dla terenów gminnych bez względu na przeznaczenie w planie;

2) 30 % dla terenów pozostałych.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MN** o powierzchni 3,2658 ha, **2.MN** o powierzchni 1,0241 ha, **3.MN** o powierzchni 12,7729 ha**,** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;

3) altany;

4) zieleń urządzoną;

5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

6) miejsca parkingowe;

7) możliwość wbudowania w budynek mieszkalny lub gospodarczy usług o charakterze działalności nieuciążliwej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3.MN dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

4. Zabrania się lokalizacji nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35º - 50º;

8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 600 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 18 m.

7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MW** o powierzchni 0,3451 ha, **2.MW** o powierzchni 0,0433 ha**,** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;

3) altany;

4) zieleń urządzoną;

5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

6) miejsca parkingowe.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35º - 50º;

8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 20 m.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MN/U** o powierzchni 0,5602 ha, **2.MN/U** o powierzchni 0,8523 ha, **3.MN/U** o powierzchni 0,8319 ha, **4.MN/U** o powierzchni 1,3867 ha**, 5.MN/U** o powierzchni 0,7593 ha**, 6.MN/U** o powierzchni 0,4042 ha**, 7.MN/U** o powierzchni 0,5243 ha**, 8.MN/U** o powierzchni 0,4737 ha**, 9.MN/U** o powierzchni 0,5713 ha**, 10.MN/U** o powierzchni 1,0882 ha**,** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się realizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;

3) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) lokalizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej w obrębie zabudowy;

3) pensjonaty, budynki agroturystyczne, wyłącznie jako funkcje uzupełniające;

4) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;

5) altany;

6) zieleń urządzoną;

7) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

8) miejsca parkingowe.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 50°;

8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 20 m.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **11.MN/U** o powierzchni 0,1775 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się realizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) dopuszcza się realizację usług rekreacji;

3) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;

4) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) lokalizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej w obrębie zabudowy;

3) pensjonaty, budynki agroturystyczne, wyłącznie jako funkcje uzupełniające;

4) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;

5) altany;

6) zieleń urządzoną;

7) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

8) miejsca parkingowe.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 50°;

8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 20 m.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **12.MN/U** o powierzchni 0,1717 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się realizację usług;

2) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą pojazdów, w tym warsztatów, stacji diagnostycznych i myjni samochodowych;

3) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;

4) zakazuje się realizacji usług związanych z przetwarzaniem odpadów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) lokalizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej w obrębie zabudowy;

3) pensjonaty, budynki agroturystyczne, wyłącznie jako funkcje uzupełniające;

4) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;

5) altany;

6) zieleń urządzoną;

7) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

8) miejsca parkingowe.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 50°;

8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 20 m.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MW/U** o powierzchni 0,1991 ha**, 2.MW/U** o powierzchni 0,0965 ha**, 3.MW/U** o powierzchni 0,2343 ha**, 4.MW/U** o powierzchni 0,3982 ha**, 5.MW/U** o powierzchni 1,3705 ha**, 6.MW/U** o powierzchni 0,1536 ha**, 7.MW/U** o powierzchni 0,1951 ha**, 8.MW/U** o powierzchni 0,2136 ha**, 9.MW/U** o powierzchni 0,1446 ha**,** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się realizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;

3) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) lokalizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej w parterach budynków;

3) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;

4) altany;

5) zieleń urządzoną;

6) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

7) miejsca parkingowe.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 50°;

8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 30 m.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MN/MW/U** o powierzchni 8,1403 ha, **2.MN/MW/U** o powierzchni 4,1193 ha, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się realizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;

3) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

3) lokalizację usług o charakterze działalności nieuciążliwej w obrębie zabudowy;

4) pensjonaty, budynki agroturystyczne;

5) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;

6) altany;

7) zieleń urządzoną;

8) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

9) miejsca parkingowe;

10) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4 oraz § 7 ust. 1 pkt 7,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

a) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4 oraz § 7 ust. 1 pkt 7,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m^2,

b) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

a) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m^2,

b) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 30 m.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.U** o powierzchni 0,3559 ha, **2.U** o powierzchni 0,0997 ha**,** ustala się przeznaczenie: tereny usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę usługową o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) budynki gospodarcze i magazynowe;

3) garaże;

4) infrastrukturę techniczną z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3;

5) zieleń urządzoną;

6) parkingi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla zabudowy usługowej maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 oraz § 7 ust. 1 pkt 7;

2) dla budynków magazynowych maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 7 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 oraz § 7 ust. 1 pkt 7;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;

4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,1;

5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35º - 50º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 1200 m^2;

2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **3.U** o powierzchni 0,3744 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę usługową detaliczną oraz hurtową o uciążliwości mieszczącej się granicach terenu;

2) zabudowę mieszkaniową dla właścicieli usług oraz mieszkania pracownicze, wyłącznie jako funkcje uzupełniające;

3) budynki gospodarcze i magazynowe;

4) garaże;

5) infrastrukturę techniczną z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3;

6) zieleń urządzoną;

7) parkingi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla zabudowy usługowej maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 oraz § 7 ust. 1 pkt 7;

2) dla budynków magazynowych maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 7 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 oraz § 7 ust. 1 pkt 7;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;

4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,1;

5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

8) dachy płaskie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 50º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 1200 m^2;

2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **UO** o powierzchni 0,1133 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę usług publicznych o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) budynki gospodarcze i magazynowe;

3) garaże;

4) infrastrukturę techniczną z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3;

5) zieleń urządzoną;

6) parkingi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla zabudowy usługowej maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1;

2) dla budynków magazynowych maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 7 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;

4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35º - 50º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 500 m^2;

2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **UKR** o powierzchni 0,5355 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy oraz zasłaniania ekspozycji zabytkowego kościoła.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) obiekty kultu religijnego;

2) obiekty sakralne;

3) kaplice;

4) zieleń urządzoną;

5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wprowadza się ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników nowej zabudowy.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **UI** o powierzchni 0,0937 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren usług innych – straż pożarna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę usług publicznych o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) budynki gospodarcze i magazynowe;

3) garaże;

4) infrastrukturę techniczną z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3;

5) zieleń urządzoną;

6) parkingi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla zabudowy usługowej maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1;

2) dla budynków magazynowych maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 7 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;

4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35º - 50º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 500 m^2;

2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **UA** o powierzchni 0,1789 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren usług administracji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę usług publicznych o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) budynki gospodarcze i magazynowe;

3) garaże;

4) infrastrukturę techniczną z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3;

5) zieleń urządzoną;

6) parkingi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla zabudowy usługowej maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 6 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1;

2) dla budynków magazynowych maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 6 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;

4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35º - 50º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 500 m^2;

2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **P/U** o powierzchni 0,6080 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków administracji i zaplecza socjalnego, miejsc postojowych, placów manewrowych;

3) dopuszcza się realizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu i nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu;

4) dopuszcza się realizację usług:

a) handlu hurtowego,

b) rzemiosła,

c) gastronomii;

5) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m^2.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) przemysł i produkcję o charakterze działalności nieuciążliwej;

2) składy i magazyny;

3) bazy logistyczne;

4) zieleń urządzoną;

5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3;

6) farmy słoneczne.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,4;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych - 1000 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 40 m.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się pasy zieleni izolacyjnej w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji, o szerokości minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30th. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **PE** o powierzchni 4,0902 ha**,** ustala się przeznaczenie: teren produkcji energii.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) elektrownie słoneczne,

2) zabudowę gospodarczą,

3) miejsca postojowe,

4) drogi wewnętrzne, serwisowe i dojazdy,

5) zieleń urządzoną i małą architekturę,

6) niezbędną infrastrukturę techniczną do instalacji elektrowni słonecznej, w tym stacje transformatorowe.

3. Ustala się maksymalną moc elektrowni słonecznej do 1 MW.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków, nie większą niż 8 m zastrzeżeniem § 5 ust. 1,

b) dla ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcją, nie większą niż 4 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy płaskie oraz o kącie nachylenia połaci nie większym od 8° do 17°.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia § 9.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.R - 2.R,** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

2) dojazdy przeznaczone dla potrzeb rolnictwa;

3) retencję wód gruntowych, podziemnych i powierzchniowych;

4) cieki wodne, stawy, rowy melioracyjne.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych i śródpolnych.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.WS - 2.WS,** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) obowiązek zachowania terenów jako biologicznie czynnych;

2) zakaz zmian stosunków wodnych oraz likwidacji rowów;

3) dopuszczenie lokalizacji przepustów, kładek, mostków, przystani, pomostów, śluz.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się nakaz zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną;

3) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZL – 7.ZL,** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZI – 2.ZI,** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni izolacyjnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń niską, średnią i wysoką;

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZP - 2.ZP,** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) budynki gospodarcze;

2) zieleń niską, średnią i wysoką;

3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

4) wiaty, altany;

5) place zabaw;

6) boiska trawiaste;

7) ścieżki rowerowe;

8) miejsca postojowe.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,35;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 65% powierzchni działki;

7) dachy płaskie i dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 50°.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię działek – 80 m^2.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZD - 4.ZD,** ustala się przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) wolnostojącą zabudowę kubaturową;

2) budynki gospodarcze, wiaty, altany;

3) zieleń;

4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

5) ścieżki rowerowe;

6) miejsca postojowe.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż:

a) 5 m dla zabudowy o dachu dwuspadowym,

b) 4 m dla zabudowy o dachu płaskim;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,35;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 65% powierzchni działki;

7) dachy płaskie i dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 50°.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię działek – 80 m^2.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **E,** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń urządzoną.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **W,** ustala się przeznaczenie: teren wodociągów - ujęcie wody.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDW - 21.KDW,** ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m do 19 m, jak na rysunku planu;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **KG,** ustala się przeznaczenie: teren garaży.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) budynki garażowe, budynki parkingowe;

2) budynki gospodarcze, wiaty, altany;

3) zieleń;

4) ścieżki rowerowe;

5) miejsca postojowe.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż:

a) 6 m dla zabudowy o dachu dwuspadowym,

b) 4 m dla zabudowy o dachu płaskim;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz 1 kondygnacja podziemna;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 90% powierzchni działki;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 5% powierzchni działki;

7) dachy płaskie i dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 50°.

4. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię działek – 12,5 m^2.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **KP,** ustala się przeznaczenie: teren parkingu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń;

3) ścieżki rowerowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDD - 3.KDD,** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 15 m, jak na rysunku planu;
2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDL - 2.KDL,** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 21 m, jak na rysunku planu;
2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **KDZ,** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 19 m do 26 m, jak na rysunku planu;
2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **KDG,** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 30 m, jak na rysunku planu, ze względu na fakt iż droga ma kontynuację poza obszarem planu;
2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3;
4) możliwość utrzymania istniejących zjazdów z terenów zabudowanych do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karnice.

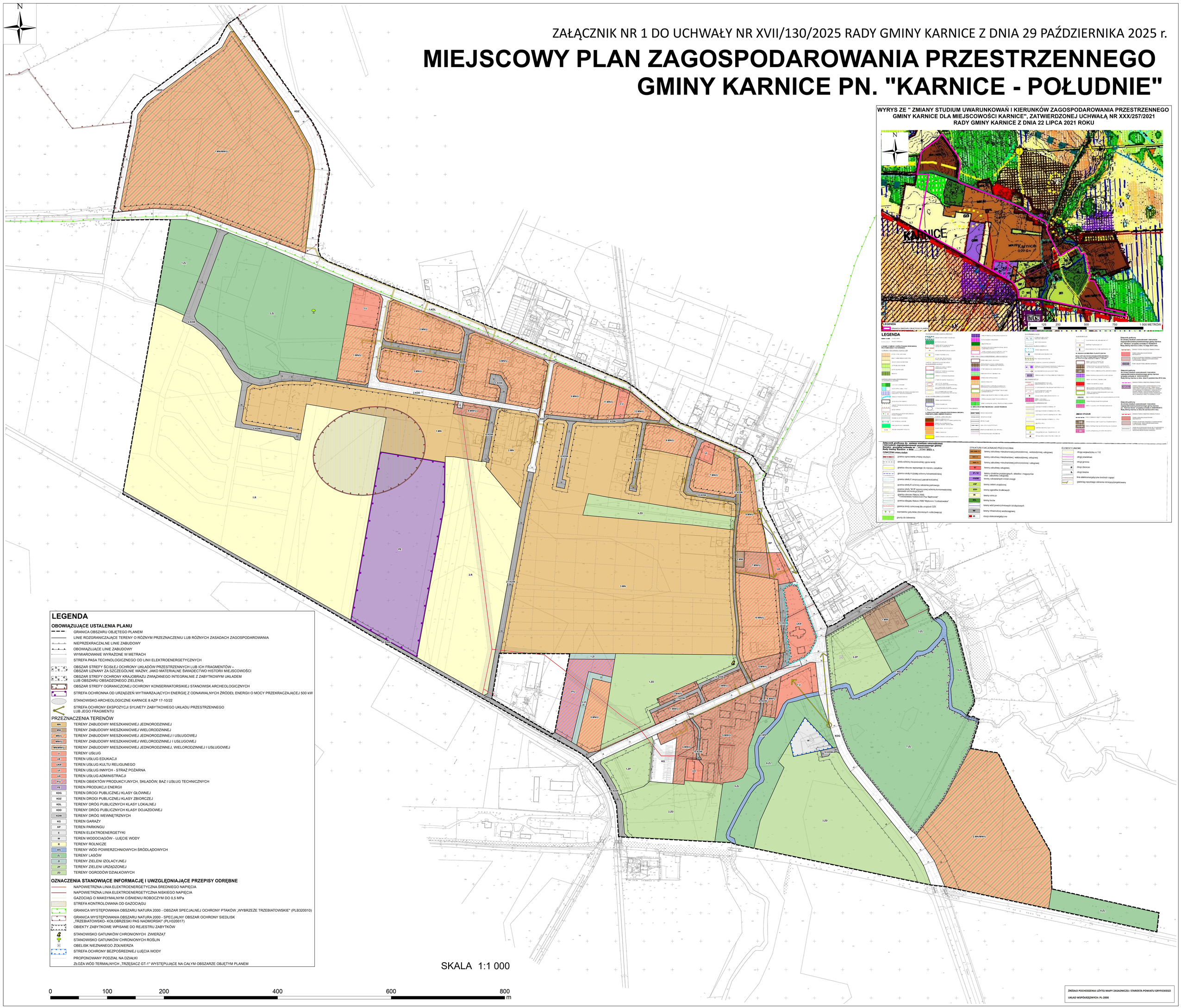
§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Karnice

Stanisław Wolski

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/130/2025 RADY GMINY KARNICE Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARNICE PN. "KARNICE - POŁUDNIE"



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH
- STREFA PASA TECHNOLOGICZNEGO OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- OBSZAR STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH LUB ICH FRAGMENTÓW – OBSZAR UZNANY ZA SZCZEGÓLNIE WAŻNY, JAKO MATERIALNE ŚWIADECTWO HISTORII MIEJSCOWOŚCI
- OBSZAR STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU ZWIĄZANEGO INTEGRALNIE Z ZABYTKOWYM UKŁADEM LUB OBSZARU OBSADZONEGO ZIELENIĄ
- OBSZAR STREFY OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA OCHRONNA OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE KARNICE 8 AZP 17-10/22
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI SYLWETY ZABYTKOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO LUB JEGO FRAGMENTU

PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
MN/MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
U	TERENY USŁUG
UE	TEREN USŁUG EDUKACJI
UKR	TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
UI	TEREN USŁUG INNYCH - STRAŻ POŻARNA
UA	TEREN USŁUG ADMINISTRACJI
PU	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, BAZ I USŁUG TECHNICZNYCH
PE	TEREN PRODUKCJI ENERGII
KDG	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KG	TEREN GARAŻY
KP	TEREN PARKINGU
E	TEREN ELEKTROENERGETYKI
W	TEREN WODOCIĄGÓW - UJĘCIE WODY
R	TEREN ROLNICZE
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
ZL	TEREN LASÓW
ZI	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZD	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

OZNACZENIA STANOWIĄCE INFORMACJĘ I UWZGLĘDNIAJĄCE PRZEPISY ODRĘBNE

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- GAZOCIĄG O MAKSYMALNYM CIŚNIENIU ROBOCZYM DO 0,5 MPa
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
- GRANICA WYSTĘPOWANIA OBSZARU NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW „WYBRZEŻE TRZEBIATOWSKIE" (PLB320010)
- GRANICA WYSTĘPOWANIA OBSZARU NATURA 2000 - SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK „TRZEBIATOWSKO- KOŁOBRZESKI PAS NADMORSKI" (PLH320017)
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO GATUNKÓW CHRONIONYCH ZWIERZĄT
- STANOWISKO GATUNKÓW CHRONIONYCH ROŚLIN
- OBELISK NIEZNANEGO ŻOŁNIERZA
- STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH „TRZĘSACZ GT-1" WYSTĘPUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

SKALA 1:1 000

0 100 200 400 600 800 m

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEJ MAPY ZASADNICZEJ: STAROSTA POWIATU GRYFICKIEGO

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/130/2025

Rady Gminy Karnice

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

BRAK NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Przewodniczący Rady Gminy
Karnice

Stanisław Wolski

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/130/2025

Rady Gminy Karnice

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 z późn. zm.), Rada Gminy Karnice rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe", przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3.

Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy
Karnice

Stanisław Wolski

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/130/2025

Rady Gminy Karnice

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały nr XVII/130/2025 Rady Gminy Karnice z dnia 29 października 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe”

Rada Gminy w Karnicach dnia 31 stycznia 2019 r. podjęła uchwałę Nr IV/36/2019 Rady Gminy Karnice z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe”.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice, przyjętej uchwałą Nr XXX/257/2021 Rady Gminy Karnice z dnia 22 lipca 2021 r.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §16 - §45. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN – 3.MN**,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MW – 2.MW**,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN/U – 12.MN/U**,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MW/U – 9.MW/U**,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN/MW/U – 2.MN/MW/U,**
  - tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U – 3.U**,
  - teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**,
  - teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKR**,
  - teren usług innych – straż pożarna, oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**,
  - teren usług administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**,
  - teren obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**,
  - teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**,
  - tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.R – 2.R**,
  - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WS – 2.WS**,
  - tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZL – 7.ZL**,
  - tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZI – 2.ZI**,

- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZP – 2.ZP**,
- tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZD – 4.ZD**,
- teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
- teren –wodociągów – ujęcie wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW – 21.KDW**,
- teren garaży, oznaczony na rysunku planu symbolem **KG**,
- teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDD – 3.KDD**,
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDL – 2.KDL**,
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte w §5 określające m.in. lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, maksymalną wysokość i maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zakaz stosowania elewacji typu „siding" z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej, możliwość lokalizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych oraz interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności;

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, wód, a także terenów przyrodniczych oraz obszarów objętych prawną formą ochrony;

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zwarte w §7 określające:
  - postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych,

- obszar strefy ścisłej ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów– obszar uznany za szczególnie ważny, jako materialne świadectwo historii miejscowości,
- obszar strefy ochrony krajobrazu związanego integralnie z zabytkowym układem lub obszaru obsadzonego zielenią, tj. parków, cmentarzy, obsadzeń ulic wiejskich i traktów,
- obszar strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązuje zapewnienie nadzoru archeologicznego w przypadku prowadzenia prac ziemnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- stanowisko archeologiczne Karnice 8 AZP 17-10/22,
- strefę ochrony ekspozycji sylwety zabytkowego układu przestrzennego lub jego fragmentu;

- 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, nachylenie połaci dachowej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek oraz szerokości w liniach rozgraniczających dróg w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych zawartych w §16- §45;

- zgodnie z §8 w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania publicznych ustalono tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD - 3.KDD, 1.KDL - 2.KDL, KDZ, KDG, jako obszary przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji; tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.ZP – 2.ZP, jako obszary przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu zieleni publicznej; dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.ZP, ustalone zostało zachowanie istniejących terenów rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i placów rekreacyjnych;
- ze względu na występowanie na obszarze opracowania terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, zgodnie z §9 ustala się: strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, które zawierają się w granicach terenu oznaczonego symbolem PE, a w obszarach stref, o których mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi. Dodatkowo oddziaływanie elektrowni słonecznych, o których mowa w ust. 1, nie może wykraczać poza wyznaczoną strefę ochronną;

- ze względu na występowanie na obszarze opracowania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z §10 ustala się:
  - Obszar złóż wód termalnych „Trzęsacz GT-1”;
  - Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie" (PLB320010);

Obszar Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH320017);

- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte w §11 określające zasadę podziału działek, parametry działek: ich minimalną powierzchnię i szerokość frontu oraz usytuowanie w stosunku do pasa drogowego;

- zasady dotyczące zakazu zabudowy w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte w §12;

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji zawarte w §13 stanowiące o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w energie elektryczną, sieć telekomunikacyjną, w gaz, ciepło oraz wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz obsługę komunikacyjną w tym zapewnienie miejsc postojowych;

- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w §14;

- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, zawarte w §15.

Załącznikami do uchwały są:
- załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:
- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem, systemów melioracji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym komunikacji, zakaz lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem punktów segregacji odpadów komunalnych na potrzeby własne, zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy i skanalizowania, zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W zakresie ochrony gleb, zakaz zanieczyszczenia gleby. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem oczyszczania ścieków.
  W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo- usługowej ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kutry współczesnej – poprzez ustalenie, iż w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych obowiązkowe jest postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wprowadza się obszar strefy ścisłej ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów – obszar uznany za szczególnie ważny, jako materialne świadectwo historii miejscowości i obszar strefy ochrony krajobrazu związanego integralnie z zabytkowym układem lub obszaru obsadzonego zielenią, tj. parków, cmentarzy, obsadzeń ulic wiejskich i traktów dla których ustala się odpowiednie zapisy. Wprowadza się również strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla której ustala się prowadzenie prac ziemnych jak dla zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się strefę ochrony ekspozycji sylwety zabytkowego układu przestrzennego lub jego fragmentu, dla której ustala się odpowiednie zapisy;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, wprowadzenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego, wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego, uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- walory ekonomiczne przestrzeni – dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- prawo własności – poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, w przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wyznaczania nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego – poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego i realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polega na tym, że przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Karnice uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby planu miejscowego została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko zgodna z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), która zakłada, że brak realizacji ustaleń planu może przyczynić się do zakłócenia ładu przestrzennego, nasilenia się konfliktów pomiędzy potrzebami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju gospodarczego oraz pogorszeniem jakości życia mieszkańców gminy, wynikającego z nieodpowiedniego rozmieszenia funkcji terenów, w tym głównie funkcji przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej. Ponadto brak realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spowoduje, iż w środowisku zachodzić będą zmiany związane głównie z jego dalszym zanieczyszczaniem.

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby miejscowego planu została sporządzona Prognoza Skutków Finansowych, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby

zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wytaczające do realizacji określonych funkcji.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Karnice nie podjęła uchwały o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy, w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Karnice. Ze względu na brak uchwały w sprawie aktualności nie określa się zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe", z wynikiem analizy o której mowa w art. 32 ust. 1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu planu miejscowego wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu rozwój społeczno-gospodarczy. Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych jest zawsze związana z koniecznością ponoszenia wysokich nakładów finansowych jednak są one niezbędne. Gmina może finansować inwestycje infrastrukturalne ze środków własnych ale także ma możliwość pozyskiwania środków finansowych na te cele z zewnątrz, np. z funduszy unijnych. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska.

Całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu gminy stałym źródłem wpływów z tytułu podatków.

PODSUMOWANIE

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice pn. „Karnice-południe", należy za zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Karnice

Stanisław Wolski