



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 stycznia 2021 r.

Poz. 382

UCHWAŁA NR XXII/180/2020 RADY GMINY KARNICE

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Karnice dla działki nr 62/8 obręb Konarzewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Karnice nr XXV/219/2017 z dnia 21 czerwca 2017 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice dla działki nr 62/8 obręb Konarzewo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice,

Rada Gminy Karnice uchwała co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 62/8 obręb Konarzewo w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** - dach na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy lub punkcie;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia określającą najbliższe możliwe posadowienie ściany budynku;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnie stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. *Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku takich jak:* pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne;

- 4) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje sieci szerokopasmowych, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi;
- 5) **wysokości zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 6) **zabudowie usługowej** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi.

4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) granica strefy E ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła;
- 6) granica obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie,
- 7) granica obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski
- 8) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- 2) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalone w planie linie zabudowy nie dotyczą: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji posadowionych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustalone w planie powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu z zakazem stosowania nasypów o wysokości wyższej niż 1,5 m n.p.t.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła w Konarzewie. Nowe zagospodarowanie nie może zakłócać (kubaturą, wysokością) widoku na kościół, a nowa zabudowa, pod względem sytuowania, form zabudowy powinna być kontynuacją historycznej zabudowy wsi Konarzewo.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Brak przedmiotu ustaleń.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega: teren w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 320010), teren w granicach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (Specjalny Obszar Ochrony, PLH320017).

2. Dla terenów zlokalizowanych w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz planów zadań ochronnych opracowanych i zatwierdzonych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

3. Teren objęty koncesją Trzebiatów nr 60/2009/Ł na poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Ustala się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granicy cmentarza. W granicach strefy obowiązują nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;
- 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 18 metrów;
- 3) minimalna powierzchnia działki 500 m^2 ;

3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się ich odprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się ich odprowadzenie na teren działki lub do systemów zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo podłączenie do sieci gazowej, do czasu realizacji sieci zaopatrzenia w gaz nastąpi z indywidualnych zbiorników na gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje zapewnienie ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne odnawialne źródła energii.

11. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:

- 1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
- 2) dla obiektów handlowych i usługowych 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

12. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu o symbolu MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, wiatami;
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, masztów do 12,5 m;
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2;
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 35% powierzchni działki;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²;
 - h) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych, usługowych obowiązuje dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka, w jednym z następujących kolorów i ich odcieni: czerwony, brązowy, ceglasty, grafitowy, czarny. Dla pozostałych obiektów budowlanych dach dowolnego typu, pokrycie dowolne;
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej poprzez planowane zjazdy lub z drogi wewnętrznej.

- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określono w § 10.
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
2. Dla terenu o symbolu **ML** ustala się:
- 1) Przeznaczenie:
- a) zabudowa rekreacji indywidualnej wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, wiatami;
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, masztów do 12,5 m;
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2;
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 35% powierzchni działki;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 450 m²;
 - h) geometria dachu – dla budynków rekreacji indywidualnej obowiązuje dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka, w jednym z następujących kolorów i ich odcieni: czerwony, brązowy, ceglasty, grafitowy, czarny. Dla pozostałych obiektów budowlanych dach dowolnego typu, pokrycie dowolne;
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej poprzez planowane zjazdy lub drogi wewnętrznej.
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określono w § 10.
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się:
- 1) Przeznaczenie:
- a) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m;
 - b) w pasie drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określono w § 10.

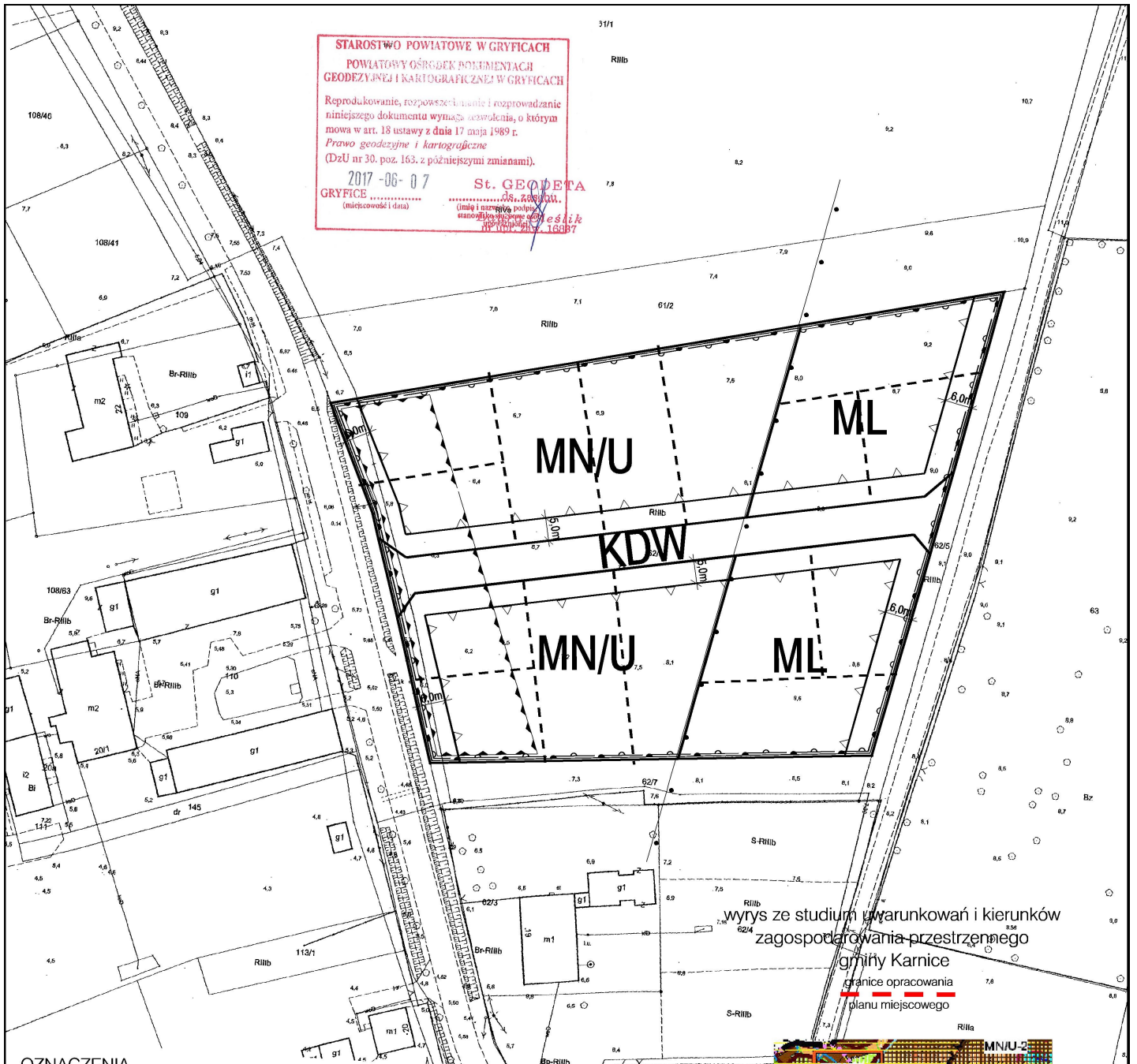
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Przeździek



STAROSTWO POWIATOWE W GRZYFICACH
POWIATOWY OŚRODEK POMIENIACH
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W GRZYFICACH

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga pozwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (DzU nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami).

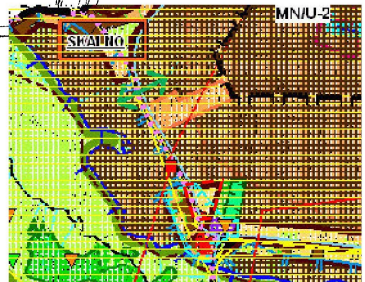
2017-06-07

St. GEODETA
GRZYFICE (miejscowość i data)

St. GEODETA
 (imię i nazwisko) **Grzesiek**
 (stanowisko i data) **16887**


wyrys ze studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice

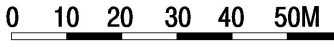
granicę opracowania planu miejscowego











Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Karnice dla działki nr 62/8 obręb Konarzewo

ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr XXXI/180/2020 Rady Gminy Karnice z dnia...29.10.2020 r.

 RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



OZNACZENIA

-  granice obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  linia zabudowy nieprzekraczalna
- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- ML** teren zabudowy rekreacji indywidualnej
- KDW** teren drogi wewnętrznej
-  granice obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 320010)
-  granice obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (Specjalny Obszar Ochrony, PLH320017)
-  granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza
-  granica strefy E ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła
-  linie podziału na działki - orientacyjne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/180/2020
Rady Gminy Karnice
z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy Karnice rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia:

Data wpływu uwagi: 01.07.2020.

Treść uwagi: Niniejszym chciałbym podsumować moje stanowisko w sprawie przekształcenia działki nr 62/8 obręb Konarzewo na działki budowlane. Na ten temat prowadziliśmy rozmowy i wymianę pism. Jestem stanowczo przeciwny, jako bezpośredni sąsiad przekształceniu tej hektarowej działki i jestem zainteresowany już od roku 1995, rok kupna byłej szkoły, przystąpieniem do przetargu tej działki z ziemią RIIIB w takim stanie jak jest teraz. Uzasadnienie:

1. Działka jest częścią obszaru przyrody składającej się z drzewostanu na cmentarzu oraz drzewostanu, roślin na mojej posesji, który jest siedzibą owadów, ptaków, ssaków, a amfibi, itp., jak przedstawiałem w pismach. Przede wszystkim żyjące tam nietoperze oraz ostatnio odkryty owad roku 2020, oleica, krówka świadczą o zdrowej naturze, która zastałaby zniszczona w przypadku czynności budowlanych na wytyczonych 8 działkach budowlanych.

2. W okresie zmian klimatycznych, gdzie średnia temperatura wzrasta z powodu większej ilości CO₂ jest przekształcanie tej działki kontraproduktywne. Moja propozycja przywrócenia tej działki do stanu jak należała do szkoły, sad, ogród, las, wiązałaby CO₂ z powietrza i produkowałaby tlen. 8 budynków produkowałyby CO₂ dodatkowo. Bilans CO₂ byłby tragiczny, i tu zaczyna się ochrona klimatu.

3. Czynności budowlane w okresie następnych 10-15 lat, działka nie specjalnie atrakcyjna, sąsiedztwo cmentarza, drogi publicznej, oznaczałaby dla mnie u moich gości ciągły hałas, a strona północna mojej posesji jest strona rekreacyjna, rekreacji miałby też służyć park na działce 62/8. Prowadzenie domu gościnnego z kierunkiem szkoleń grupowych (planowane od 2021 aktualnie są prowadzone renowacje) byłoby zagrożone. Zagrożone byłaby budowa budynków (pływalnia, sauna, mieszkanie) według decyzji o warunkach zabudowy z roku 2006. Zagrożony byłby też spokój cmentarny, który należałoby szanować. Od strony południowej istnieje już ciągły hałas turbin wiatraków, które stają stanowczo za blisko, 800-900 metrów. 4. Działka budowlana w sensie jak jest planowane nie jest działka budowlana, to jest sztuczne podbijanie ceny ziemi rolnej.

Wytyczenie geodezji 8 parceli i oddanie tego kupującym do zagospodarowania jest bezpodstawowe. Działka budowlana to: są drogi wykonane, prąd, woda, kanalizacja są doprowadzone do każdej działki. Architektura budynków jest ustalona i zatwierdzona przez architekta wsi. W innym przypadku jest to wolnoamerykanka i zaśmiecanie krajobrazu wsi, bo każdy robi co chce, jak pokazują budowy na polach między Konarzewem a Pogorzelicą. Do wszelkich decyzji dążących w kierunku działek budowlanych będę się odwoływał w odpowiednich instancjach, jak już pisemnie przekazane.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 62/8 obręb Konarzewo,

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej, KDW – teren drogi wewnętrznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Karnice w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/180/2020
Rady Gminy Karnice
z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy obejmuje realizację drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

§ 2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 3. Finansowanie z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.