

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KARNIEWO  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/198/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece, zmienioną Uchwałą Nr XVIII/94/2016 Rady Gminy Karniewo z dnia 8 lipca 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece, po stwierdzeniu nienaruszalności przez plan ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Karniewo Nr XXI/172/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r., uchwała się co następuje:

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1 : 2000, stanowiące załącznik nr 1 i nr 2;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.1.** Następujące ustalenia graficzne 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) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 5) obiekty i obszary chronione planem:
  - a) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

- b) strefy ochrony konserwatorskiej – granica strefy obserwacji archeologicznych "OW";
- 6) granica strefy ochronnej związanej z wyznaczeniem obszarów, z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - granica strefy oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych (tożsama z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem przeznaczenia **EF**).
- 7) wymiarowanie podane w metrach;

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

**§ 4.** Ze względu na brak przedmiotu ustaleń w granicach obszaru planu, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 5.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zagospodarowania terenu;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów ustawy o rzemiośle;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
- a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykusy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
  - b) kondygnacji i części podziemnych budynku wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
  - c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną zdefiniowaną w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie terenów**

**§ 6.** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
- 4) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem **W**;
- 6) tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych – oznaczone symbolem **KDr**;
- 7) tereny elektrowni fotowoltaicznych – oznaczone symbolem **EF**;
- 8) tereny obiektów infrastruktury kanalizacyjnej - oznaczone symbolem **K**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. Nakaz stosowania dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 48° włącznie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, płaskich o spadkach w granicach od 2° do 15° lub dachów opartych na łuku.

§ 8.1. Na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

2. Na elewacjach budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RM** dopuszcza się stosowanie blachy falistej.

§ 9.1. Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości co najmniej:

- 1) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi klasy drogi lokalnej oraz dojazdowej oznaczonymi symbolami przeznaczenia **KDL** oraz **KDD** lub drogą dojazdową położoną poza obszarem planu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDW**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową do gruntów rolnych oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDr**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** lub z terenami leśnymi położonymi poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt 7 oraz z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem rowów melioracyjnych oznaczonym symbolem przeznaczenia **W** lub z terenami rowów melioracyjnych położonymi poza obszarem planu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 6) 10 m od linii z terenami kolei wąskotorowej położonymi poza obszarem planu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 7) 200 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** dla terenów elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem przeznaczenia **EF**.

2. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej maksymalną wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 20 m.

§ 11.1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20 pkt 1 oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą:

- 1) wydzieleń w celach realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) wydzieleń terenu pod drogi wewnętrzne lub drogi publiczne oraz ich poszerzenia,

3) powiększenia sąsiedniej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona - będzie miała po podziale minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami § 20 pkt 1.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 12. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 13. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZL** oraz **W**.

§ 14. Zakaz lokalizowania zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 15. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 16. Plan ustala granicę strefy oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **EF**.

§ 17. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 18.1. Ustala się ochronę, oznaczonych na rysunku planu granicami i opisanych oznaczeniem literowo-cyfrowym, stanowiska archeologicznego – AZP-43-67/23 w Słoniawach.

2. Na terenie położonym w granicach stanowiska archeologicznego, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 19.1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznych "OW".

2. Dla strefy ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" (granica strefy jest tożsama z granicą stanowiska archeologicznego) obowiązują ustalenia jak w § 18 ust. 2.

### **Rozdział 5**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 20. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenie oznaczonym symbolem terenu **1.MN**:

- 1000 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
- 500 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

- b) na terenie oznaczonym symbolem terenu **1.RM** – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki:
- a) na terenie oznaczonym symbolem terenu **1.MN**:
- 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
  - 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
- b) na terenie oznaczonym symbolem terenu **1.RM** – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 21.1.** Ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez:

- 1) drogi oznaczone symbolami przeznaczenia **KDL** oraz **KDD** - stanowiącymi publiczny układ komunikacyjny;
- 2) drogi oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW** stanowiące drogi wewnętrzne.

2. Ustala się obsługę terenów funkcjonalnych w zakresie komunikacji poprzez przyległe drogi publiczne klasy drogi lokalnej lub dojazdowej lub poprzez przyległe drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.1.** Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować w liczbie wynikającej z następujących wskaźników, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie,

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 24.** Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczając możliwość ich rozbudowy i przebudowy.

2. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

**§ 25.1.** Urządzenia infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDL** oraz **KDD** - wskazanymi na rysunku planu, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

- 1) dn. 80 dla wodociągów;
- 2) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej;
- 3) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej;
- 4) dn. 25 dla gazociągów;

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, dopuszcza się ich budowę na terenach przeznaczonych na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL** oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R**.

**§ 26.** Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę: z istniejącej, modernizowanej i rozbudowywanej oraz nowobudowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wód podziemnych w Szlasach-Złotkach położonego poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** Ustala się zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:

- 1) oczyszczanie ścieków w oczyszczalniach przydomowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub realizacji oczyszczalni przydomowych dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych na terenie działki budowlanej, z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków;
- 3) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 5) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg;
- 6) dla pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania - odprowadzanie ich do gruntu lub na powierzchnie gruntu, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 7) dopuszcza się realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 8) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

**§ 28.** Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o: istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną oraz nowobudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) zachowanie lokalizacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV;

3) dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnątrzowym, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

1) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy wykorzystujące: paliwa płynne, energię elektryczną, gaz bezprzewodowy, paliwa stałe lub inne źródła energii, w tym odnawialne źródła energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania ;

3) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci gazowych niskiego ciśnienia.

**§ 30.** Ustala się zasady gospodarki odpadami - gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w przepisach odrębnych.

**§ 31.** Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:

1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i obiektów;

2) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących masztów antenowych i wolnostojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji kratowych;

3) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.

## **Rozdział 8**

### **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

**§ 32.** Ustala się, że tereny: dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia **KDL** oraz **KDD** - stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

## **Rozdział 9**

### **Granice obszarów wymagających rekultywacji**

**§ 33.1.** Ustala się granicę obszaru wymagającego rekultywacji w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu dla terenów oznaczonych symbolem terenu **1.EF - 3.EF**.

2. W zasięgu granicy określonej w ust. 1 ustala się kierunek rekultywacji rolnej lub leśnej.

## **Rozdział 10**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 34.** Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów.

## **Rozdział 11**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości**

**§ 35.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się realizację usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
  - d) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkaniowych – 12 m,
    - budynków gospodarczych, garaży – 9 m,
    - obiektów małej architektury – 7 m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - budynków mieszkaniowych - 3, w tym poddasze,
    - pozostałych budynków - 1,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
  - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 21 ust 2.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.ZL - 21.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu pod urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży,
  - b) dopuszcza się realizację urzędzeń i budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkaniowych i inwentarskich – 10 m,
    - budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury – 9 m,
    - obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. b - 5 m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - budynków mieszkaniowych - 3, w tym poddasze,
    - pozostałych obiektów - 1,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
  - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 21 ust 2.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.R - 29.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) ustala się przeznaczenie terenów na funkcję rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady,
  - b) dopuszcza się realizację urzędzeń i budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub są niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2,

d) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. b – 5 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. b - 1,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,

h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

4) część terenu oznaczonego symbolem terenu **25.R** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla niej dodatkowo ustalenia § 19 ust. 2.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.W - 22.W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - rowy melioracyjne;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDr - 4.KDr** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa do gruntów rolnych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej,

c) szerokości dróg w liniach rozgraniczających od 2 do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.EF - 3.EF** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - elektrownie fotowoltaiczne;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obiekty przeznaczenia podstawowego wraz z urządzeniami technologicznymi,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów o łącznej mocy do 7 MW,
- c) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i placów, związanych z eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,
- d) obowiązek zabezpieczenia odgromowego oraz odpowiedniego zabezpieczenia przed porażeniem, prądem elektrycznym,
- e) zakaz wykorzystywania konstrukcji jako nośnika reklamowego, z wyjątkiem oznaczeń producenta,
- f) ostateczna, szczegółowa lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną zostanie określona w projekcie zagospodarowania terenu, na etapie projektu budowlanego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 4m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
- h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w §21 ust 2.

**§ 43.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDL** i **2.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem terenu:
  - 1.KDL – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2.KDL – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDD** i **2.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem terenu:

- 1.KDD – 10 m, przy czym we fragmencie plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 45.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDW - 4.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - b) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - c) szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem terenu:
    - 1.KDW – 6 m, przy czym we fragmencie plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2.KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, przy czym we fragmencie plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 3.KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 4.KDW – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 46.** W granicach planu traci moc uchwała Nr XI/53/03 Rady Gminy Karniewo z dnia 23 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo.

**§ 47.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karniewo.

**§ 48.** Uchwała podlega umieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Karniewie.

**§ 49.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.