

*Projekt nr 4 / XXIII*

z dnia 14 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez: WÓJT

Bartosz Biegus

**UCHWAŁA NR XXIII/.../2026  
RADY GMINY STARE CZARNOWO**

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Binowo**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), **Rada Gminy Stare Czarnowo uchwala co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLV/372/2024 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Binowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania wsi Binowo, zwany dalej „planem miejscowym”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo, przyjętego uchwałą Nr IV/31/2002 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXI/182/2016 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 31 października 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Stare Czarnowo Nr XLII/319/18 z dnia 16 października 2018 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Czarnowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 101,5 ha, którego granice określone są na rysunku oraz w załączniku nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalnym z usługami** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący 1 mieszkanie i lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% oraz nie większej niż 50% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub dach mansardowy, który oznacza dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach łamanych, których kąt nachylenia dolnej części połaci dachowej wynosi 58° - 80°, a kąt nachylenia górnej części połaci dachowej 28° - 32°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren od strony dróg lub innych elementów, w której mogą być lokalizowane:

- a) nadziemne zewnętrzne krawędzie ścian budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,
  - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat przystanków komunikacji publicznej oraz wiat rowerowych, wiat rekreacyjnych;
- 6) **produkcji drobnej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwo lub rzemiosło w lokalu o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, produkcja drobna to również sprzedaż wyrobów własnej produkcji;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, miejsca do grillowania i organizacji ognisk, itp.;
- 9) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, agroturystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup> lub działalność usługową, nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m<sup>2</sup>.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U**;
- 3) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML, 2ML, 3ML**;
- 4) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **1ML-UT**;
- 5) teren usług oznaczony symbolem **1U**;
- 6) teren usług turystyki oznaczony symbolem **1UT**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**;
- 8) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;
- 9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**;
- 10) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD**;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR**;
- 12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP**;
- 13) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE**;
- 14) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **1IWU**;
- 15) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami: **1RN, 2RN**;

- 16) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM**;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN**;
- 18) teren lasu oznaczony symbolem **1L**;
- 19) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN**;
- 20) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 21) teren cmentarza, oznaczony symbolem **1C**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględnić łącznie, przy czym:

- 1) ustalenia ogólne opisane w rozdziale I uchwały określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustalenia szczegółowe opisane w rozdziale II uchwały dotyczą poszczególnych wyznaczonych w planie miejscowym terenów o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
  - a) rodzaju obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
  - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym.**

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) wyznaczoną na rysunku strefę, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) lokalizację budynków niemieszkalnych niezależnie od strefy, o której mowa w pkt 1, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) lokalizację budynków z zastrzeżeniem pkt 1 oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami techniczno-budowlanymi, przy czym w granicy planu miejscowego:
  - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - c) zadaszenia wejściowe budynków mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - d) spoczniki i pochylnie dla osób niepełnosprawnych mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy, o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych, garaży lub wiat o długości łącznej nie większej niż 8,0 m i wysokości nie większej niż 5,0 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy – na terenach: **MNW, MNW-U, RZM**;
  - b) urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi lokalizowanymi na poszczególnych terenach,

- c) dojść i dojazdów;
- 5) dla istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu miejscowego budynków dopuszczenie z zastrzeżeniem §6 i §8:
- a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) rozbudowy budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
  - c) nadbudowy wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia niniejszego planu miejscowego,
  - d) rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez względu na wyznaczone strefy, wyłącznie w których można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, jeśli budynki te istnieją w chwili uchwalenia niniejszego planu miejscowego,
  - e) wyłącznie przebudowy budynków w przypadku:
    - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
    - gdy niedotrzymane są ustalone planem miejscowym wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
    - zachowania istniejącej w chwili uchwalenia planu miejscowego funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję,
  - f) zachowania istniejących, w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej oraz roboty budowlane w parametrach zgodnych z ustaleniami planu miejscowego.

## 2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

## 3. Dopuszcza się:

- 1) zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w planie miejscowym, pod warunkiem, że istnieją one w chwili uchwalenia planu miejscowego;
- 2) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 3) zmianę sposobu użytkowania budynków, które nie są zaliczone do tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

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

- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicach planu miejscowego w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi o zachowaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień i zakrzewień, których zasięgi wyznaczają korony drzew lub połącze krzewów, w związku z położeniem

całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, o którym mowa w §8 pkt 1, przy czym w przypadku złego stanu zdrowotnego drzew, zagrożenia wiatrolomami lub zagrożenia dla konstrukcji budynków dopuszcza się ich usunięcie w niezbędnym zakresie;

- 3) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) **ML, ML-UT, UT, US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji dopuszczonych planem miejscowym o ile spełnione są warunki określone w §8;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 4) stacji paliw;
- 5) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 6) usług składowania odpadów;
- 7) usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) domków holenderskich;
- 11) pól namiotowych;
- 12) domków na drzewach;
- 13) hal namiotowych;
- 14) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 9,0 m, z wyłączeniem obiektów istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu miejscowego, w związku z położeniem całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, o którym mowa w §8 pkt 1.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, przy spełnieniu warunków określonych w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują:

- 1) ochrona konserwatorska zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestracyjnym A-1000, decyzją nr KI.I5340/40/79 z dnia 26 lipca 1979 r.– budynku kościoła filialnego pw. Św. Maksymiliana Marii Kolbego wyróżnionego graficznie na rysunku – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla którego obowiązują:
  - a) trwałe zachowanie obiektu i jego funkcji w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz układu i wystroju wnętrza,

- b) ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich działek budowlanych, a w szczególności w zakresie ochrony ekspozycji budynku kościoła wraz z ogrodzeniem,
  - c) zastosowanie art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), zgodnie z którym prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) ochrona konserwatorska zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestracyjnym A-1000, decyzją nr DZ.5130.40.2012.AR z dnia 18 grudnia 2012 r. – cmentarza przykościelnego wyróżnionego graficznie na rysunku, starodrzewia, bramki w ogrodzeniu cmentarza – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla których obowiązują:
- a) trwałe zachowanie obiektu i jego funkcji w zakresie ukształtowania formy, materiału budowlanego, detalu architektonicznego,
  - b) zachowanie istniejących drzew,
  - c) zastosowanie art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), zgodnie z którym prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przed pozwoleniem na wycinkę drzew, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 3) ochrona konserwatorska ujętych w gminnej ewidencji zabytków budynków oraz cmentarza ewangelickiego i cmentarza komunalnego, wyróżnionych graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
- a) w odniesieniu do budynków:
    - zachowanie ukształtowania bryły budynków - gabarytów, geometrii dachu, materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
    - stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
  - b) w odniesieniu do cmentarzy:
    - zachowanie ukształtowania zabytkowych nagrobków i miejsc pochówku,
    - stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów zabytkowych,
  - c) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 4) ochrona konserwatorska nawierzchni brukowej drogi Binowo-Żeliszawiec, ujętej w gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionej graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
- a) zachowanie, konserwację lub odtworzenie nawierzchni brukowej drogi,
  - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianie zniszczonych elementów i rewitalizacji,
  - c) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych o nr: AZP 32-06/43, AZP 33-06/128, AZP 33-06/129, AZP 33-06/131, AZP 33-06/132, AZP 33-06/136, AZP 33-06/137, AZP 33-06/138 wyznaczonych na rysunku, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w których obowiązują:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, z zastrzeżeniem lit. d:
  - a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi w przypadku braku takiego ustalenia,
  - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
    - 25,0 m na terenach **MNW** oraz **MNW-U**,
    - dowolną na pozostałych terenach,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°,
  - d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa obowiązują ograniczenia wynikające z położenia:

- 1) całego obszaru planu miejscowego w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” określonych w obowiązujących dokumentach dla tej formy ochrony przyrody, w tym obowiązującego Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, zgodnie z którym ustala się:
  - a) linie zabudowy, w tym strefę wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień i zakrzewień do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu, których zasięgi wyznaczają korony drzew lub połacie krzewów, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać ani zakłócać ich wzrostu,
  - c) zwiększenie zasobów przyrodniczych i nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin w kompozycjach zieleni w miejscowości Binowo,
  - d) zachowanie tradycyjnych typów zabudowy oraz układów urbanistycznych z akcentowaniem ich cech charakterystycznych oraz z uwzględnieniem ustaleń z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - e) nakaz zachowania historycznej nawierzchni brukowej drogi Binowo-Żelisławiec, konserwacji i rewaloryzacji,

- f) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - g) zakaz chowu i hodowli zwierząt w technologii bezściółkowej,
  - h) zakaz działalności wydobywczej,
  - i) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - j) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Parku,
  - k) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - l) zakaz lokalizacji wysokich urządzeń technicznych takich jak stacje bazowe telefonii komórkowej oraz elektrownie wiatrowe;
- 2) całego obszaru planu miejscowego w granicach obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020 określonych w obowiązujących dokumentach dla tej formy ochrony przyrody, w tym obowiązującego Planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, zgodnie z którym ustala się:
- a) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) zrzutu ścieków z oczyszczalni biologicznych do zlewni naturalnych zbiorników wodnych stanowiących przedmioty ochrony oraz siedliska przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 bez ich skutecznego doczyszczczenia celem zminimalizowania zawartości substancji biogennych,
  - c) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych, w tym zwłaszcza norki amerykańskiej;
- 3) części obszaru planu miejscowego w granicach krajobrazu priorytetowego Polana Binowska i Kołowska (kod krajobrazu: 32-313.27.1), dla którego obowiązuje:
- a) ograniczenie zabudowy do terenów zwartej zabudowy wsi i terenów bezpośrednio do nich przylegających,
  - b) ochrona zabytkowego układu ruralistycznego wsi,
  - c) rekomendacja dla nowego budownictwa mieszkaniowego jako uzupełnienie struktur osadniczych w formie określonej w części IVa rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania krajobrazu priorytetowego w treści audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego dla następujących form budynków:
    - podstawowy dom wiejski z dachem dwuspadowym,
    - dom z okienkami/ blendami w podwyższonej ścianie kolankowej,
    - podstawowy dom wiejski z dachem dwuspadowym o wyższej ścianie kolankowej,
    - dom z dachem mansardowym,
  - d) ochrona zidentyfikowanych lokalnych form architektonicznych dla kategorii zabudowy oznaczonych na rysunku granicami: Binowo MN1, Binowo MN2 i Binowo MN3, zgodnie z parametrami określonymi dla tych form w treści audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego;
- 4) części obszaru planu miejscowego w granicach krajobrazu priorytetowego Puszcza Bukowa (kod krajobrazu: 32-313.27.11), dla którego obowiązuje ograniczenie zmian sposobu użytkowania terenu w granicach jednostki krajobrazowej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie krajobrazu.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) w oznaczonej na rysunku odległości 50,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego na terenie **1C**, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w oznaczonej na rysunku odległości do 150,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego na terenie **1C**, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, jeżeli nie ma zastosowania pkt 1;
- 3) w oznaczonej na rysunku odległości 500,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego na terenie **1C**, w której obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych, w ramach których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, o szerokości:
  - a) 22,0 m, t.j. po 11,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, przy czym powyższe ustalenia obowiązują do czasu skablowania linii,
  - b) 14,0 m, t.j. po 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej linii napowietrznej SN 15kV, przy czym powyższe ustalenia obowiązują do czasu skablowania linii;
- 5) ujęcia wody w miejscowości Binowo na terenie **IIWU**, którego strefa ochrony bezpośredniej jest ograniczona do granic terenu.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, tj. za pośrednictwem ul. Binowski Bruk stanowiącej drogę gminną oraz drogę powiatową nr 1350Z Szczecin-Zelisławiec;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, z uwzględnieniem pkt 4 i pkt 5, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym niezależnie od realizowanej funkcji niemieszkalnej,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lokalnych i produkcji drobnej za wyjątkiem realizowanych w sposób określony w lit. b i z zastrzeżeniem poniższej klasyfikacji:
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
    - 1 stanowisko na 5 miejsc dla usług zamieszkania zbiorowego lub usług agroturystyki,
    - 1 stanowisko na 10 miejsc siedzących w kościele, kaplicy, przy czym dla terenu 1UR dopuszcza się realizację potrzeb parkingowych na terenie 4KDD,
  - d) 1 stanowisko dla terenu 1US niezależnie od pozostałych ustaleń,
  - e) stanowiska dla pojazdów i maszyn rolniczych jeżeli realizowana funkcja będzie tego wymagała;

- 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 5) w przypadku, gdy przepisy odrębne nie wymagają realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy te stanowiska zapewnić w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 26.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki, przy czym w zakresie przebudowy i rozbudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV w zakresie kolidującym z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się wyłącznie ich docelowe skablowanie w pasach drogowych;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 10 pod warunkiem, że ich lokalizacja nie wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takich jak zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej ze zrzutem ścieków do oczyszczalni ścieków w Kartnie lub do innej przewidzianej w dokumentach strategicznych gminy, przy czym:
  - a) w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej należy lokalizować przewody o średnicy nie mniejszej niż:
    - 200 mm – dla sieci grawitacyjnej,
    - 90 mm – dla sieci ciśnieniowej,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z ujęcia wody w Binowie lub innego przewidzianego w dokumentach strategicznych gminy, za pośrednictwem sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, przy czym dla celów przeciwpożarowych o parametrach wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej oraz w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 10, przy czym:
  - a) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) w przypadku lokalizacji nowych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych kablowych obowiązuje utrzymanie pasów technologicznych o szerokości dla linii SN 15kV i nn 0,4 kV – 0,5 m, tj. po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii, w ramach których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

10) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, przy czym:

- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
- c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach L, WS-ZN, ZN, ZP, KP, chyba że stanowią one źródło zasilania wyłącznie urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część,
- d) wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii można lokalizować wyłącznie jako mikroinstalacje i mogą być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, z wyłączeniem przypadków określonych lit. c,
- e) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż 3,5 m.

2. Dopuszcza się w obszarze planu miejscowego lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

1) lokalizację na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o maksymalnej powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup>, wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- d) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
- e) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,

- c) wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
- a) 0,1 – na terenie 4MNW,
  - b) 0,15 – na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 10MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW,
  - c) 0,2 – na terenach: 8MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) od 0,0 do 0,2 – na terenie 4MNW,
  - b) od 0,0 do 0,3 – na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 10MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW,
  - c) od 0,0 do 0,4 – na terenach: 8MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
- a) 0,8 – na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW,
  - b) 0,75 – na terenach: 6MNW, 10MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW,
  - c) 0,7 – na terenach: 8MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż:
- a) 2000 m<sup>2</sup> – na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> – na terenach: 6MNW, 10MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> – na terenach: 8MNW, 9MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 17MNW, 22MNW, 27MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW,
  - d) 800 m<sup>2</sup> – na terenach: 11MNW, 15MNW, 16MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 28MNW;
- 7) dachy strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o maksymalnej powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup>, wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) jednego budynku mieszkalnego z usługami w zabudowie wolnostojącej o maksymalnej powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup>, mieszczącego usługi lokalne lub produkcję drobną,
  - c) wolnostojących budynków usługowych, mieszczących usługi lokalne lub produkcję drobną,

- d) wolnostojących budynków magazynowych, związanych z usługami lokalnymi lub produkcją drobną realizowaną na działce, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - e) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - f) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - h) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych z usługami i usługowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, magazynowych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
  - c) wiat – nie większą niż 5,0 m,
  - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
- a) 0,15 – na terenach: **1MNW-U, 6MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U,**
  - b) 0,2 – na terenach: **2MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 14MNW-U,**
  - c) 0,3 – na terenie **3MNW-U;**
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) od 0,0 do 0,3 – na terenach: **1MNW-U, 6MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U,**
  - b) od 0,0 do 0,4 – na terenach: **2MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 14MNW-U,**
  - c) 0,6 – na terenie **3MNW-U;**
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
- a) 0,75 – na terenach: **1MNW-U, 6MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U,**
  - b) 0,7 – na terenach: **2MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 14MNW-U,**
  - c) 0,5 – na terenie **3MNW-U;**
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż:
- a) 1000 m<sup>2</sup> – na terenach: **1MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U, 8MNW-U, 11MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U,**
  - b) 800 m<sup>2</sup> – na terenach: **2MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 12MNW-U;**
- 7) dachy strome;
- a) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolami: **1ML, 2ML, 3ML** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

1) lokalizację na działce budowlanej:

- a) jednego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 120 m<sup>2</sup>,
- b) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- e) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
- c) wiat – nie większą niż 5,0 m,
- d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,15;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;

6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;

7) dachy strome;

8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki oznaczonego symbolem: **1ML-UT** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

1) lokalizację na działce budowlanej:

- a) jednego budynku rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 120 m<sup>2</sup>,
- b) domków turystycznych na wynajem w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy pojedynczego domku turystycznego nie większej niż 120 m<sup>2</sup>,
- c) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- d) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- f) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków rekreacji indywidualnej, domków turystycznych na wynajem – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
- c) wiat – nie większą niż 5,0 m,
- d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,15;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, przy czym w przypadku realizacji domków turystycznych na wynajem dopuszcza się ich realizację na takiej powierzchni działki budowlanej, która odpowiada iloczynowi liczby tych domków i powierzchni 800 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania terenu usług oznaczonego symbolem: **1U** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) wolnostojących budynków usługowych mieszczących:
    - usługi lokalne, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
    - produkcję drobną,
    - handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) wolnostojących budynków magazynowych, związanych z usługami lokalnymi lub produkcją drobną realizowaną na działce, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - e) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych, magazynowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
  - b) wiat – nie większą niż 5,0 m,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,2;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania terenu usług turystyki oznaczonego symbolem: **1UT** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) domków turystycznych na wynajem w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy pojedynczego domku nie większej niż 120 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, pod wiatą;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) domków turystycznych na wynajem – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,0 m,
  - b) wiat – nie większą niż 5,0 m,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,07;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,14;
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym w przypadku realizacji domków turystycznych na wynajem dopuszcza się ich realizację na takiej powierzchni działki budowlanej, która odpowiada iloczynowi liczby tych domków i powierzchni 1000 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy strome;
  - 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **1US** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych mieszczących funkcje:
    - sportu i rekreacji, w tym z zapleczem sportowym i socjalnym, w tym służące celom publicznym,
    - gastronomii,
    - handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) stanowisk postojowych w formie: naziemnej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
  - b) wiat – nie większą niż 6,0 m,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,15;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
- 6) dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultury religijnej, oznaczonego symbolem **1UR** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynku zabytkowego kościoła – jak w stanie istniejącym,
  - b) zabytkowego cmentarza przykościelnego – jak w stanie istniejącym,
  - c) kaplic, krzyży, dzwonnicy,
  - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej wyłącznie poza zabytkowym ogrodzeniem;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) istniejącego zabytkowego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków – jak w stanie istniejącym – 17,5 m,

b) kaplic, krzyży, dzwonnicy – nie większa niż 9,0 m;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,15;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;

6) dachy:

a) dla istniejącego zabytkowego budynku kościoła – w istniejącej geometrii,

b) dla kaplic i dzwonnicy – dachy strome;

7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 22. Na terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem: **1KDL** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

1) drogę publiczną klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

3) zachowanie, konserwację lub odtworzenie historycznej nawierzchni brukowej drogi Binowo-Żeliszawiec, ujętej w gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionej graficznie na rysunku;

4) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3.

§ 23. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

1) drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 24. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

1) drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania pojazdów;

3) możliwość lokalizacji:

a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,

b) dróg dla rowerów,

c) stanowisk postojowych,

d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,

f) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 25. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami: **1KP**, **2KP** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

- 1) lokalizację publicznie dostępnych:
  - a) dróg dla pieszych,
  - b) dróg dla rowerów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami **1IE**, **2IE**, **3IE**, **4IE**, **5IE** ustala się:

- 1) lokalizację budynków infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie większą niż 3,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych drogi publicznej.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ujęcia wód, oznaczonego symbolem **1IWU** ustala się:

- 1) lokalizację
  - a) ujęcia wody,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynku – nie większą niż 3,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,2;
- 6) dachy dowolne;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolami: **1RN**, **2RN** ustala się:

- 1) na terenie 1RN zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie 2RN:
  - a) zagospodarowanie terenu pod gospodarstwo rybne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie istniejących stawów,

- c) dopuszczenie lokalizacji wiat rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m i zajmujących nie więcej niż 150 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub drogi wewnętrznej.

§ 29. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup> wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,
  - d) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - e) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatami;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m,
  - c) wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,2;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
- 6) dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonych symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN** ustala się:

- 1) zachowanie zbiorników wodnych i gruntów podmokłych;
- 2) zachowanie i rozmieszczenie gatunków roślinności sprzyjającej zachowaniu zbiorników wodnych, w tym roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej o gatunkach rodzimych i sprzyjających zachowaniu zbiorników wodnych;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu lasu oznaczonego symbolem **1L** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako las, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej,
  - b) stanowisk postojowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami: **1ZN**, **2ZN**, **3ZN** ustala się:

- 1) dla terenów: **1ZN**, **2ZN**:
  - a) zagospodarowanie terenów zielenią naturalną,
  - b) stosowanie gatunków roślinności sprzyjającej zachowaniu terenów podmokłych,
  - c) lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej o gatunkach rodzimych i sprzyjających zachowaniu zbiorników wodnych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów wyłącznie o nawierzchni naturalnej;
- 2) dla terenu **3ZN**:
  - a) zachowanie chronionej formy ukształtowania terenu oraz występującej roślinności, a w szczególności drzewostanu,
  - b) stosowanie gatunków roślinności o gatunkach rodzimych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 1,0;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej,
  - b) stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6, §8 i §9:

- 1) dla terenu **1ZP**:
  - a) zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną, stanowiącą izolację pomiędzy terenem cmentarza komunalnego a zabudową mieszkaniową jednorodzinną lokalizowaną na sąsiednim terenie,
  - b) lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej o gatunkach rodzimych;
- 2) dla terenu **2ZP**:
  - a) zachowanie istniejącego zabytkowego cmentarza ewangelickiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) zachowanie drzewostanu i roślinności związanej z kompozycją zagospodarowania cmentarza;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu cmentarza oznaczonego symbolem **1C** ustala się:

- 1) zachowanie, zagospodarowanie i użytkowanie istniejącego terenu cmentarza komunalnego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację:
  - a) budynków usługowych mieszczących funkcje:
    - kaplicy cmentarnej,
    - domu pogrzebowego;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9,0 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,2;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Starego Czarnowa.

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

Przewodniczący Rady

**Jakub Cymerman**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/.../2026  
Rady Gminy Stare Czarnowo  
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY STARE CZARNOWO**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Stare Czarnowo rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które byłyby finansowane z budżetu gminy.

**§ 2. 1.** Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy,
- 5) środki prywatne partnerów inwestycyjnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Starego Czarnowa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/.../2026  
Rady Gminy Stare Czarnowo  
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**Dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego**

(...)

## Uzasadnienie

Uchwałą nr XLV/372/2024 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Binowo Rada Gminy Stare Czarnowo zainicjowała prace planistyczne dot. opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Binowo. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo, przyjętym uchwałą Nr IV/31/2002 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionym uchwałą Nr XXI/182/2016 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 31 października 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Stare Czarnowo Nr XLII/319/18 z dnia 16 października 2018 r. obszar objęty projektem miejscowego planu miejscowego obejmuje tereny oznaczone symbolami

·MN, U – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN, U),

·UT,U – strefa rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej i sportu z możliwością lokalizacji usług towarzyszących funkcji podstawowej,

·1MN, 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej i/lub rekreacyjno-letniskowej (strefa zabudowy rekreacyjno-letniskowej indywidualnej)

·ZN – tereny zieleni naturalnej – wyłączone z zabudowy i innej ingerencji inwestycyjnej, poza dopuszczeniem ścieżek pieszo-rowerowych o podłożu naturalnym.

Zgodnie z powyższym dokumentem na obszarze planu miejscowego wyznaczono następujące tereny:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U;

3) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku symbolami: 1ML, 2ML, 3ML;

4) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony na rysunku symbolem 1ML-UT;

5) teren usług oznaczony na rysunku symbolem 1U;

6) teren usług turystyki oznaczony na rysunku symbolem 1UT;

7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem 1US;

8) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku symbolem 1UR;

9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;

10) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;

11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR;

12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku symbolami: 1KP, 2KP;

- 13)tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE**;
- 14)teren ujęcia wód, oznaczony na rysunku symbolem **1IWU**;
- 15)tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku symbolami: **1RN, 2RN**;
- 16)tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM**;
- 17)tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN**;
- 18)teren lasu oznaczony symbolem **1L**;
- 19)tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN**;
- 20)tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP**;
- 21)teren cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem **1C**.

Granica obszaru opracowania planu miejscowego została wyznaczona w całości w granicy obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/232/05 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 listopada 2005 r., jak również objęto opracowaniem tereny przylegające, względem których złożono wnioski intencyjne o sporządzenie planu miejscowego. Tereny te zostały objęte opracowaniem planu w zgodzie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosiła zgodnie z granicami wyznaczonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego – 111,2 ha. W toku procedury planistycznej, na etapie opiniowania i uzgadniania projekt planu nie uzyskał uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który między innymi wnosił o pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu części terenów położonych w południowo-wschodniej części opracowania. W związku z tym, zdecydowano o zmniejszeniu obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego o te tereny i wskutek korekty granic opracowania zmieniła się powierzchnia obszaru opracowania planu miejscowego i obecnie wynosi ona 101,5 ha. Oprócz zmiany granic opracowania, skorygowano ustalenia w wyniku zgłoszonych opinii i uzgodnień przez organy i instytucje.

Celem opracowania niniejszego planu miejscowego jest dokonanie zmian w stosunku do obowiązującego dokumentu w zakresie zgłaszanym przez mieszkańców miejscowości. Wnioski te dotyczą korekt w zakresie zasad podziału nieruchomości, niewielkich korekt przeznaczenia terenu, a także zasad zabudowy i zagospodarowania nieruchomości. Ponadto, jak wcześniej wskazano, obszarem opracowania objęto również fragmenty terenów przyległych, które wcześniej nie były objęte żadnym planem miejscowym, a zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogą być przeznaczone pod zabudowę.

Z uwagi na historyczny układ przestrzenny oraz liczne ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z dokumentów nadrzędnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego (Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020), uwzględnienie złożonych wniosków mogło zostać dokonane jedynie w możliwym zakresie. Przyjmowany dokument ma zatem na celu realizację adekwatnych korekt względem obowiązującego planu miejscowego w kontekście wielopłaszczyznowych uwarunkowań oraz licznie złożonych wniosków. Plan miejscowy przeznaczają tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla części terenów wymagane było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Na przedmiotowym obszarze występują grunty chronione klas III. Część z nich jest objęta zgodami na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, uzyskanymi w trakcie procedury obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Część z gruntów takiej zgody wymagała i Wójt Gminy Stare Czarnowo wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ze stosownym wnioskiem w ramach niniejszej procedury planistycznej. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.196.2025 z dnia 5 lutego 2026 r., była negatywna dla wszystkich wnioskowanych terenów, stąd konieczna była znacząca korekta przeznaczenia terenów na cele zabudowy zagrodowej.

Również w toku zaawansowanej procedury planistycznej niniejszego planu miejscowego, wszedł w życie audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego (uchwała nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r.). Konieczne było zatem uwzględnienie ustaleń tego dokumentu w projekcie planu miejscowego oraz uzgodnienie go w tym zakresie z Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego.

Ideą kształtowania zabudowy było utrzymanie walorów krajobrazowych wsi Binowo oraz zachowanie skali budownictwa, które stanowi wartość historyczną. Rozwiązania te wpisują się w kierunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo oraz w dokumenty nadrzędne. W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów adekwatnie do określonych przeznaczeń terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych i terenów zieleni w sąsiedztwie Jeziora Binowskiego oraz obszarów cennych przyrodniczo.

Obszar planu miejscowego położony jest przy publicznych drogach gminnych i drodze powiatowej. Ustalenia planu miejscowego mogą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na możliwość zainwestowania na niezagospodarowanych dotąd terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zaznaczyć jednak należy, że intensywność zagospodarowania tych terenów została utrzymana względem obowiązującego dotąd planu miejscowego. Ma to związek nie tylko z potrzebą utrzymania charakteru wsi wynikającą z uwarunkowań konserwatorskich, czy przyrodniczych, ale też wiąże się ściśle z ograniczonymi możliwościami gminy w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz w obszarze Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020. Plan miejscowy zawiera ustalenia zgodne z wymogami określonymi w obowiązującym Planie ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” a także z Planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020. W prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego przeanalizowano określono i oceniono wpływ planowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze.

Na przedmiotowym obszarze występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, w tym zabytkowe cmentarze oraz objęte ochroną konserwatorską zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. W celu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, plan miejscowy podejmuje szereg szczegółowych ustaleń w tym zakresie. Kształtuje także zabudowę w sposób mający na celu ochronę najważniejszych walorów przestrzennych miejscowości poprzez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji. Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. W wyniku wyłożenia do projektu planu wpłynęło 7 uwag, które zostały przeanalizowane i w możliwym zakresie uwzględnione przez Wójta Gminy Stare Czarnowo. Projekt w wyniku złożenia uwag wymagał dokonania korekt. Dokonano ponownego uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg umożliwiające zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

W planie miejscowym na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. W niniejszym planie miejscowym terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, dla których szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami specjalistycznymi i nadrzędnymi w stosunku do planu miejscowego. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, na terenach dróg dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Gmina poniesie wydatki związane z realizacją dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.