



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 15 maja 2025 r.

Poz. 2389

UCHWAŁA NR XII/76/2025 RADY GMINY STARE CZARNOWO

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołowo w gminie Stare Czarnowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) 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 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824), Rada Gminy Stare Czarnowo uchwala co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXVII/210/2021 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołowo w gminie Stare Czarnowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołowo w gminie Stare Czarnowo, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 25,92 ha, którego granice określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący 1 mieszkanie i lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku 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°;

- 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 punktów odniesienia, 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, rekreacyjnych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej:
 - a) nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym,
 - b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 7) **produkcji drobnej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwo lub rzemiosło w lokalu o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m² na działce budowlanej, produkcja drobna to również sprzedaż wyrobów własnej produkcji;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) **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.;
- 10) **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 m² lub działalność usługową, nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m²;
- 11) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, wiat i budowli** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia, wiaty lub budowli do najwyższego położonego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia, wiaty lub budowli.

§ 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**;
- 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**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **1US-UK**;
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**;

- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1WS-ZP, 2WS-ZP**.

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

3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględniać 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;
- 2) lokalizację budynków niemieszkalnych niezależnie od strefy, o której mowa w pkt 1;
- 3) lokalizację budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym w granicach 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 i 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:
 - 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, 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) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień i zakrzewień, których zasięgi wyznaczają korony drzew lub połacie krzewów, w związku z położeniem całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, o którym mowa w §8 pkt 1;
- 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) **US-UK** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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) stanowisk postojowych na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) 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.

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

- 1) ochronę konserwatorską zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rej. 1503 decyzja DZ.5130.03.2016.AR z dnia 15 lutego 2016 r. – budynku kościoła Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z cmentarzem przykościelnym, starodrzewem i murem cmentarnym z bramkami wyróżnionych graficznie na rysunku – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla których obowiązuje:
 - 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 wnętrz,
 - 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 – od strony wjazdu do wsi Kołowo z kierunku południowo-wschodniego wzdłuż ul. Bohaterów,
 - c) zastosowanie art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), 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) ochronę układu ruralistycznego wsi Kołowo w granicy wyznaczonej na rysunku, obejmującego historycznie ukształtowane założenie owalnicowe – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi owalnicowej – tj. układu urbanistycznego, rozplanowania i formy zabudowy, granic założeń,
 - b) zachowanie historycznych linii zabudowy oraz kształtowanie formy zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej poprzez zachowanie ukształtowania bryły budynku, tj. gabarytów, geometrii dachu, rodzaju pokrycia, materiału budowlanego, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zewnętrznego detalu architektonicznego,

- c) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej;
- 3) ochronę konserwatorską budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionych graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
- a) zachowanie ukształtowania bryły budynku - gabarytów, geometrii dachu, materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
 - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
 - c) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), 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) ochronę konserwatorską nawierzchni brukowej ul. Szkolnej 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 ulicy Szkolnej,
 - 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), 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) ochronę konserwatorską parku podworskiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionego graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
- a) zachowanie, konserwację lub odtworzenie rozplanowania historycznego parku podworskiego,
 - b) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień i zakrzewień do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu,
 - c) stosowanie gatunków roślin, które zastosowano w założeniu parku podworskiego,
 - d) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), 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;
- 6) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wyznaczoną na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązuje:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie 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 odrębnych 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 ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających 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) kształtowanie zabudowy miejscowości Kołowo w sposób ograniczający możliwości wznoszenia nowej zabudowy kubaturowej do określonych obszarów zwartej zabudowy miejscowości z uwzględnieniem zachowania historycznego układu owalnicowego wsi,
 - b) linie zabudowy, w tym strefę wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) 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,
 - d) zwiększenie zasobów przyrodniczych i nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin w kompozycjach zieleni w miejscowości Kołowo,
 - e) zachowanie tradycyjnych typów zabudowy oraz układów urbanistycznych z akcentowaniem ich cech charakterystycznych oraz z uwzględnieniem ustaleń z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - f) nakaz zachowania historycznej nawierzchni brukowej, konserwacji i rewaloryzacji,
 - g) 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,
 - h) zakaz chowu i hodowli zwierząt w technologii bezściółkowej,
 - i) zakaz działalności wydobywczej,
 - j) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - k) 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,
 - l) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - m) 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 zakaz:

- a) 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 biogennej,
- c) chowu i hodowli zwierząt futerkowych, w tym zwłaszcza norki amerykańskiej.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych, w ramach których obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, o szerokości 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej linii napowietrznej SN 15kV, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii;
- 2) przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu w relacji RTCN Kołowo – SLR Myślibórz oraz pasa ochronnego o szerokości 70,0 m tj. 35,0 m na każdą stronę od osi linii radiowej, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy do 80,0 m w celu zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania linii.

§ 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. Bohaterów stanowiącej drogę gminną zapewniającą połączenie do dróg powiatowych położonych poza granicami planu miejscowego: 1350Z i 1352Z w kierunku Szczecina-Podjuchy oraz 1352Z i 1353Z w kierunku Płonia i Dobropola Gryfińskiego;
- 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 m² powierzchni całkowitej lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym niezależnie od realizowanej funkcji niemieszkalnej,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² 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 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - 1 stanowisko na 5 miejsc dla usług zamieszkania zbiorowego lub usług agroturystyki,
 - 1 stanowisko na 10 miejsc siedzących w kościele, kaplicy,
 - d) 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.

2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 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;
- 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 Kołowie 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 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 biomasy, 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 WS-ZP, 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, 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 1 %.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. 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** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m², wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 4) 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;
- 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej – na terenie **11MNW**,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej – na terenie **9MNW**,
 - c) 25% powierzchni działki budowlanej – na terenach **5MNW, 12MNW**,
 - d) 20% powierzchni działki budowlanej – na terenach **6MNW, 8MNW**,
 - e) 15% powierzchni działki budowlanej – na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 7MNW, 10MNW, 13MNW, 14MNW**;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,0 do 1,2 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,8 – na terenie **11MNW**,
 - b) od 0,0 do 1,05 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7 – na terenie **9MNW**,
 - c) od 0,0 do 0,75 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5 – na terenach **5MNW, 12MNW**,
 - d) od 0,0 do 0,6 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4 – na terenach **6MNW, 8MNW**,

- e) od 0,0 do 0,45 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3 – na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 7MNW, 10MNW, 13MNW, 14MNW**;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej – na terenie **9MNW**,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej – na terenie **11MNW**,
 - c) 60% powierzchni działki budowlanej – na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW**;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) dachy strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 15. 1. 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** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m², wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m², mieszczącego usługi lokalne lub produkcję drobną;
- 3) wolnostojących budynków usługowych, mieszczących usługi lokalne lub produkcję drobną;
- 4) wolnostojących budynków magazynowych, związanych z usługami lokalnymi lub produkcją drobną realizowaną na działce, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²;
- 5) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 6) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 7) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 8) 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;
- 9) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, magazynowych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 45% powierzchni działki budowlanej – na terenie **6MNW-U**,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej – na terenach **3MNW-U, 4MNW-U**,

- c) 20% powierzchni działki budowlanej – na terenach **7MNW-U**, **8MNW-U**,
- d) 15% powierzchni działki budowlanej – na terenach **1MNW-U**, **2MNW-U**, **5MNW-U**;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,0 do 1,35 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9 – na terenie **6MNW-U**,
 - b) od 0,0 do 0,75 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5 – na terenach **3MNW-U**, **4MNW-U**,
 - c) od 0,0 do 0,6 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4 – na terenach **7MNW-U**, **8MNW-U**,
 - d) od 0,0 do 0,45 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3 – na terenach **1MNW-U**, **2MNW-U**, **5MNW-U**;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej – na terenie **6MNW-U**,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej – na terenie **4MNW-U**,
 - c) 60% powierzchni działki budowlanej – na terenach **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **5MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 – nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) dachy strome;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonego symbolem **1US-UK** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) budynków usługowych mieszczących funkcje sportu i rekreacji, w tym z zapleczem sportowym i socjalnym, służące celom publicznym;
- 2) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne, a w szczególności świetlice wiejską;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub pod wiatami;

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **1UR** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) budynku zabytkowego kościoła – jak w stanie istniejącym;

- 2) zabytkowego cmentarza przykościelnego – jak w stanie istniejącym;
- 3) kaplic, krzyży, dzwonnicy;
- 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej wyłącznie poza zabytkowym ogrodzeniem.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość istniejącego zabytkowego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków – jak w stanie istniejącym;
- 2) wysokość kaplic, krzyży, dzwonnicy – nie większa niż 9,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:
 - a) dla istniejącego zabytkowego budynku kościoła – w istniejącej geometrii,
 - b) dla kaplic i dzwonnicy – dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

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

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie, konserwację lub odtworzenie historycznej nawierzchni ul. Szkolnej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2.

§ 19. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §8:

- 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.

§ 20. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym symbolem **1KP** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 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.

§ 21. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **IIIE**, ustala się lokalizację stacji transformatorowej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynku – nie większą niż 3,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,15;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolnictwa z zakazem zabudowy **IRN** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 23. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) 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 m² wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym na terenie **2RZM** dopuszcza się odbudowę dworu zgodnie z ustaleniami z zakresu ochrony zabytków,
- 3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,
- 4) 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;
- 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatami;

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;

- 3) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej – na terenie **3RZM**
 - b) 15% powierzchni działki budowlanej – na terenach **1RZM** i **2RZM**,
- 5) intensywność zabudowy w przedziale:
 - a) od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5 – na terenie **3RZM**,
 - b) od 0,0 do 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3 – na terenach **1RZM** i **2RZM**;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 45% powierzchni działki budowlanej – na terenie **3RZM**,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej – na terenach **1RZM** i **2RZM**;
- 7) dachy strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1WS-ZP**, **2WS-ZP** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie stawów wodnych i ich konserwację;
- 2) zachowanie i rozmieszczenie gatunków roślinności sprzyjającej zachowaniu stawów, 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) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 4,0 m,
 - b) dróg dla pieszych;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pomostów,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m;
- 7) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady

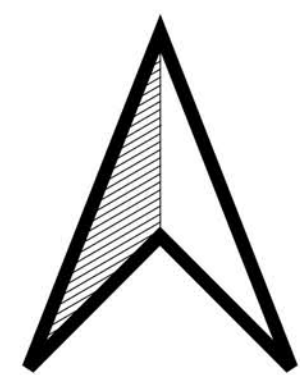
Jakub Cymerman



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KOŁOWO W GMINIE STARE CZARNOWO

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m



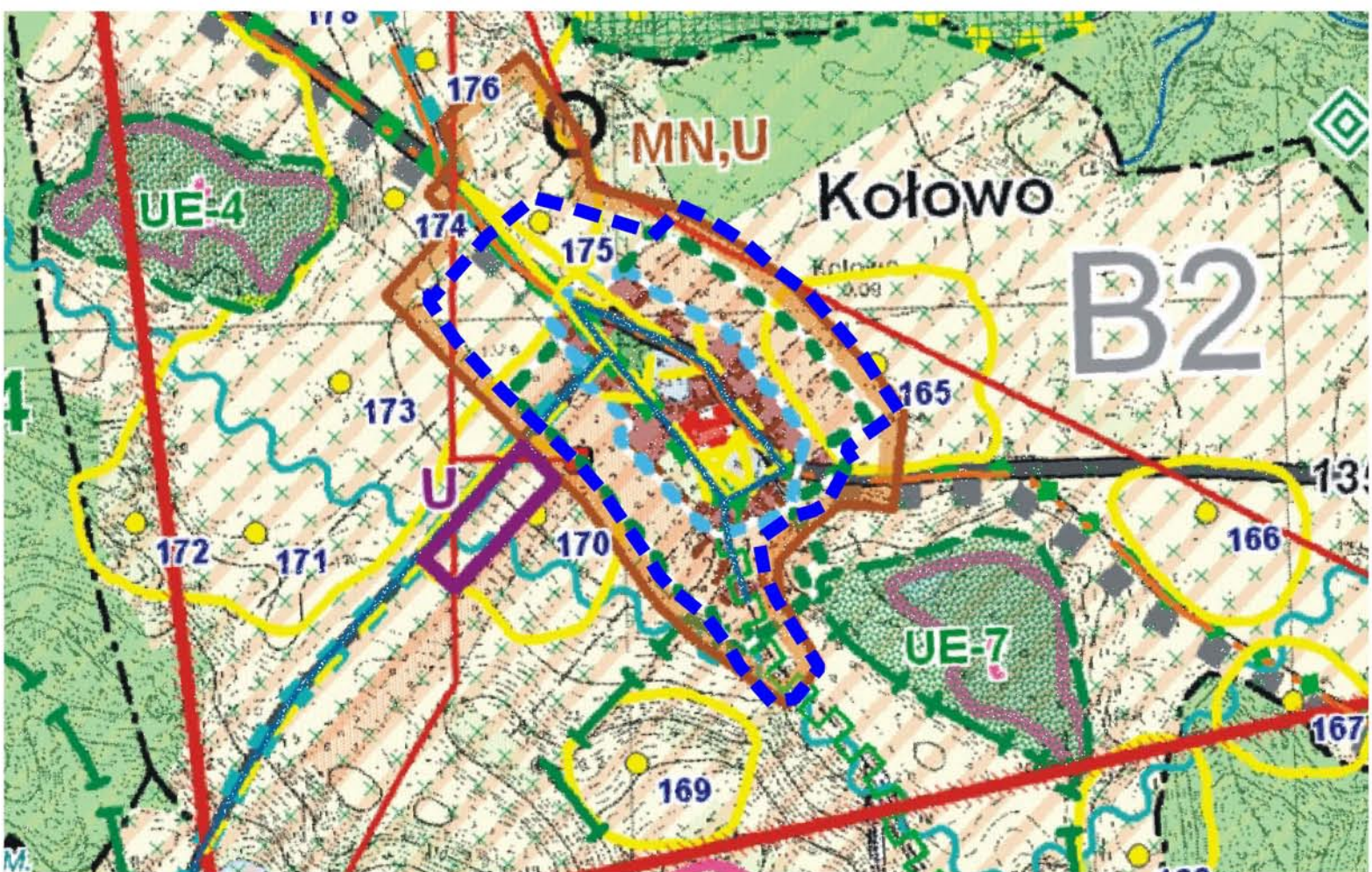
OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZABYTEK NIERUCHOMY WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- BUDYNEK KOŚCIOŁA NAJŚWIĘTSZEGO SERCA PANA JEZUSA WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- NAWIERZCHNIA BRUKOWA UL. SZKOLNEJ UJĘTA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- PARK PODWORSKI UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- GRANICA UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI KOŁOWO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDOCZNOŚCIOWANICH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA I ZAKRZEWIENIA DO UWZGLĘDNIENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENU
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- ISTNIEJĄCA LINIA RADIOWA DALEKIEGO ZASIĘGU
- PAS OCHRONNY LINII RADIOWEJ
- STREFA, WYŁĄCZNIE W KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- TEREN ELEKTROENERGETYKI
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY SZCZECIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA BUKOWA ORAZ OBSZARU NATURA 2000 PLH320020 WZGÓRZA BUKOWE

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XII.76.2025
Rady Gminy Stare Czarnowo
z dnia 25 kwietnia 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STARE CZARNOWO

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- STREFA ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (MN) ORAZ MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI (MN, U)

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Gryfińskiego)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/76/2025

Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 25 kwietnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY STARE CZARNOWO**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołowo
w gminie Stare Czarnowo**

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.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Stare Czarnowo rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Czarnowo załącznik do uchwały nr XII/76/2025 z dnia 25.04.2025 r.		Treść nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem rozstrzygnięcia
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	11.06.2024 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 78/1 Teren 5MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Wykreślenie zapisów § 8 pkt k. Uzasadnienie: Nie jest możliwe wykreślenie zapisu § 8 pkt k, ponieważ zapis jest związany z ograniczeniami wynikającymi z Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.
2.	26.06.2024 r.	Osoba fizyczna	Cały obszar objęty MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Wykreślenie zapisów § 8 pkt k. Uzasadnienie: Nie jest możliwe wykreślenie zapisu § 8 pkt k, ponieważ zapis jest związany z ograniczeniami wynikającymi z Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

3.	26.06.2024 r.	Osoba fizyczna	Cały obszar objęty MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Wykreślenie zapisów § 8 pkt k. Uzasadnienie: Nie jest możliwe wykreślenie zapisu § 8 pkt k, ponieważ zapis jest związany z ograniczeniami wynikającymi z Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.
4.	26.06.2024 r.	Osoba fizyczna	Cały obszar objęty MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Wykreślenie zapisów § 8 pkt k. Uzasadnienie: Nie jest możliwe wykreślenie zapisu § 8 pkt k, ponieważ zapis jest związany z ograniczeniami wynikającymi z Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.
5.	26.06.2024 r.	Osoba fizyczna	Cały obszar objęty MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Wykreślenie zapisów § 8 pkt k. Uzasadnienie: Nie jest możliwe wykreślenie zapisu § 8 pkt k, ponieważ zapis jest związany z ograniczeniami wynikającymi z Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.
6.	03.07.2024 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 29/9 Poza obszarem MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Rozszerzenie granic MPZP o przedmiotową działkę. Uzasadnienie: Rozszerzenie granic MPZP nie jest możliwe w tej procedurze planistycznej.
7.	07.07.2024 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 29/11, 29/12 Poza obszarem MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Rozszerzenie granic MPZP o przedmiotową działkę. Budowa drogi rowerowej z Kołowa do Płoni. Uzasadnienie: Rozszerzenie granic MPZP nie jest możliwe w tej procedurze planistycznej. Budowa drogi rowerowej z Kołowa do Płoni nie jest przedmiotem tego opracowania, jednak zapisy planu pozwalają na realizację dróg dla rowerów na terenach dróg publicznych wyznaczonych w planie miejscowym.
8.	08.07.2024 r.	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 4/19 Poza obszarem MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: Rozszerzenie granic MPZP o przedmiotową działkę. Uzasadnienie: Rozszerzenie granic MPZP nie jest możliwe w tej procedurze planistycznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/76/2025

Rady Gminy Stare Czarnowo

z dnia 25 kwietnia 2025 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.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 4 do uchwały Nr XII/76/2025

Rady Gminy Stare Czarnowo

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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