

**UCHWAŁA NR XIX/150/2016  
RADY GMINY KARNICE**

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goclawice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016. 446 j.t.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016. 778 j.t. ze zmianami<sup>1)</sup>) Rada Gminy Karnice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** W wyniku realizacji Uchwały Nr XIV/176/2012 Rady Gminy Karnice z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goclawice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice; po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice, uchwalonego Uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy w Karnicach z dnia 10 lipca 2003 roku w sprawie uchwalenia Studium, zmienionego uchwałą nr VI/59/2015 z dnia 13 maja 2015r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goclawice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1035 ha.

**§ 2. 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu, składający się z 3 części oznaczonych jako arkusz nr 1(3), arkusz nr 2(3), arkusz nr 3(3);
- 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - §4;

- 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §5;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §6;
- 5) zasady podziału nieruchomości objętych planem - §7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §8;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §9;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §10;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według podstawowego przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od §12 do §23 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §24 do §25.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność.

8. W części graficznej planu, na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, identyfikujące teren, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu natomiast litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) PE – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni wiatrowych),
  - b) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy usługowej,
  - c) E – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
  - d) ZC - cmentarz (nieczynny),
  - e) ZP – tereny zieleni urządzonej (park wiejski),
  - f) R - tereny rolnicze,
  - g) R1 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy położone w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych (nie dotyczy zabudowy związanej z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych) lub w obszarze polderowym,
  - h) R2 – tereny rolnicze z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy, położone w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych,
  - i) ZL – tereny leśne,

- j) ZL1 - tereny leśne z zakazem zabudowy położone w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych (nie dotyczy zabudowy związanej z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych) lub w obszarze polderowym,
  - k) ZL2 - tereny leśne z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy,
  - l) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - m) KDG – tereny dróg publicznych – droga główna,
  - n) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
  - o) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - p) KDWE - tereny dróg wewnętrznych dla potrzeb obsługi elektrowni wiatrowych;
- 5) Obszary chronione ustaleniami planu miejscowego:
- a) historyczny cmentarz,
  - b) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego wzgórza kościelnego w Cerkwicy,
  - c) strefa ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – „W.III” (stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków),
- 6) maksymalna strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 relacji Trzebiatów-Karnice.
- 7) obszary dopuszczalnych zalesień gruntów rolnych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

### **§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony wymienione w §5 niniejszej uchwały,

2. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – ustalenia szczegółowe (karty terenów).

3. Dla elektrowni wiatrowych ustala się:

- 1) wymóg zastosowania jednakowej kolorystyki elektrowni wiatrowych;
- 2) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń; z wykluczeniem możliwości umieszczania urządzeń emitujących światło zmienne.

### **§ 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

1. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji następujących funkcji chronionych akustycznie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W terenach rolniczych położonych w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych (oznaczonych symbolami R1, R2); obowiązują następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zieleni wysokiej, za wyjątkiem obszarów dopuszczalnych zalesień wskazanych na rysunku planu (zasięg przestrzenny wyznaczony na podstawie studium);
- 2) zakaz lokalizacji nowych zbiorników wodnych, w celu ograniczania strefy potencjalnych konfliktów elektrowni wiatrowych z awifauną oraz nietoperzami;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej.

3. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący system należy go bezwzględnie zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

4. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) Wody opadowe z dachów, powierzchni nieutwardzonych lub tymczasowo utwardzonych odprowadzić powierzchniowo do wód lub do gruntu;
- 2) Wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych:

- 1) historyczny cmentarz w Czaplina Małym (teren 34.ZC) wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 2) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego wzgórza kościelnego w Cerkwicy,
- 3) strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – ‘W.III’, ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków wymienione w poniższej tabeli:

LP	MIEJSCOWOŚĆ	OZNACZENIE STANOWISKA NA ARKUSZU
1	Czaplin Mały	Stan. 2 (AZP:17-11/15)
2	Czaplin Mały	Stan. 3 (AZP:17-11/16)
3	Czaplin Wielki	Stan. 1 (AZP:18-11/14)
4	Czaplin Wielki	Stan. 2 (AZP:18-11/15)
5	Czaplin Wielki	Stan. 3 (AZP:18-11/16)
6	Czaplin Wielki	Stan. 5 (AZP:18-11/31)
7	Kusin	Stan. 2 (AZP:17-11/12)
8	Skrobotowo	Stan. 4 (AZP:17-11/13)
9	Goćławice	Stan. 1 (AZP:17-10/30)

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej:

- 1) w obszarze historycznego cmentarza w Czaplina Małym (teren 34.ZC), granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały – rysunku planu, obowiązuje:
  - a) ochrona historycznego ogrodzenia, historycznych nagrobków i krzyży lub miejsc ich występowania oraz historycznej zieleni,
  - b) zaleca się rewaloryzację cmentarza w historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu i zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny założenia cmentarnego;
- 2) w obszarze strefy ochrony ekspozycji zabytkowego wzgórza kościelnego w Cerkwicy (tereny 54.R, 60.R2, 61.R1, 69.R2, 70.R1, 78.R, 04.KDD, 022.KDWE) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 10m.
- 3) w obrębie stref ochrony archeologicznej „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej ustala się:

w zakresie prowadzenia prac ziemnych wymóg współdziałania z organem właściwym do spraw ochrony zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi

#### **§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. W obszarze planu znajdują się obszary ochrony przyrody objęte ochroną prawną – Obszar Natura 2000 – „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010 oraz Obszar Natura 2000 – PLH320017 „Trzebiatowsko-Kołoobrzecki Pas Nadmorski” (granice obszarów zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały); gospodarowanie w obszarach Natura 2000 zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.).

2. W obszarze planu znajdują się wały przeciwpowodziowe (oznaczone informacyjnie na rysunku planu załączniku nr 1 do niniejszej uchwały); teren między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

3. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 19,47 ha, w tym:

- 1) 5,7799 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.057-602-131/15 z dnia 8 maja 2015r. w tym w klasach:
  - a) 0,0367 RIIIa,
  - b) 3,4505 RIIIb,
  - c) 2,2298 B/RIIIa,
  - d) 0,0629 B/RIIIb;
- 2) 13,69 ha pozostałych gruntów rolnych.

#### **§ 7. Zasady podziału nieruchomości objętych planem**

1. Podział nieruchomości rolnych i leśnych (tereny oznaczone symbolami R, R1, R2, ZL, ZL1, ZL2) zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu.

2. Ustala się zakaz dalszego podziału terenów oznaczonych symbolami E, ZC i ZP.

3. Dopuszcza się dalszy podział terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni wiatrowych), oznaczonych symbolem PE, według potrzeb technologicznych tych urządzeń; parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału terenów nie określa się.

4. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku podziału terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, magazynów i składów oraz zabudowę usługową (tereny oznaczone symbolem P/U):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20m; nie określa się maksymalnej szerokości frontu działki;
- 3) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

5. Dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych według potrzeb oraz wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych.

6. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych w związku z lokalizacją w obszarze planu obiektów budowlanych zespołu elektrowni wiatrowych, w tym na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha; zasad dopuszczalnych podziałów nie określa się.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) po wybudowaniu sieci wodociągowej zabudowę podłączyć do sieci.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
- 2) ścieki bytowe odprowadzić do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu).
- 3) ścieki przemysłowe odprowadzić do zbiorników bezodpływowych lub do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu).

3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskich napięć, średnich napięć, wysokich napięć;
- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
- 3) przyłączenie zespołu elektrowni wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia oraz niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez istniejące i projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia.

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych;
- 2) obszar planu wymaga uzbrojenia w sieć telekomunikacyjną dla potrzeb funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych i obiektów budowlanych z nimi związanych.

6. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogi wojewódzkie oraz drogę powiatową.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDG, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW, KDWE); dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na działki budowlane.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, magazynów i składów oraz zabudowę usługową (P/U): 2 miejsca postojowe na 10-ciu zatrudnionych, 10 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności; nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;
  - 2) tereny związane z zabudową zagrodową lokalizowaną w terenach rolniczych (R) lub leśnych (ZL): 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego lub leśnego;
  - 3) tereny związane z zabudową gospodarczą i inwentarską służącą produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu lokalizowaną w terenach rolniczych (R2) lub leśnych (ZL2): 1 miejsce postojowe / każdy teren związany z zabudową, nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego lub leśnego;
  - 4) dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu nie określa się minimalnych wskaźników miejsc parkingowych;
  - 5) w terenach oznaczonych symbolem P/U należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) nie mniejszej niż 1 miejsce w każdym terenie, w przypadku sytuowania od dwóch do sześciu miejsc postojowych,
- b) w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca w każdym terenie w przypadku sytuowania co najmniej siedmiu miejsc postojowych;
- 6) w pasach drogowych dróg publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych.

4. Wymagane miejsca postojowe ustalone w ust. 3 należy przewidzieć w granicach działki budowlanej przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

#### **§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. W terenach rolniczych (oznaczonych w planie symbolami R, R1, R2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

- 1) lokalizację masztu do pomiaru wiatru,
- 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga dojazdowa do elektrowni wiatrowych, w tym zjazdy i skrzyżowania dla pojazdów ponadgabarytowych,
- 3) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place montażowe związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych.

2. W terenach leśnych (oznaczonych w planie symbolami ZL, ZL1, ZL2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu jako teren komunikacyjny – droga dojazdowa do elektrowni wiatrowych pod warunkiem braku konieczności wyrębu drzewostanu.

3. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

4. Czasowe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z przepisami odrębnymi - Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### **§ 11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem P/U;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolem PE, KDWE;
- 3) nie określa się stawki dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia tych terenów ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – karty terenów**

#### **§ 12. Karta terenów PE – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW: 1.PE, 2.PE, 3.PE, 4.PE, 5.PE, 6.PE, 7.PE, 8.PE, 9.PE, 10.PE, 11.PE, 12.PE**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł energii - lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi, w szczególności urządzeniami elektroenergetyki związanymi z odbiorem wytworzonej energii,
- b) lokalizacja placów montażowych dla obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych,
- c) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych i obiektów budowlanych z nimi związanych,
- d) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych.

## 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w każdym terenie dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
- 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację fundamentu elektrowni wiatrowej na granicy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum – 1.

## 3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze, ustala się wymóg oznakowania przeszkodowego oraz zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w terenie 3.PE dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

## 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła 200m ponad poziom terenu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budowli, w tym infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, napowietrznych sieci elektroenergetycznych, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych - 20m;
- 3) gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

## **§ 13. Karta terenów P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy usługowej: 13. P/U, 75.P/U**

### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz zabudowa usługowa;
- 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu i budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, obsługi socjalno-bytowej,
  - b) lokalizacja zabudowy usługowej, np. z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
  - c) lokalizacja zakładów przemysłowych, obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, a także budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - d) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca, miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,

- f) lokalizacja dojazdów,
- g) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych;
- h) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą i demontażem elektrowni wiatrowych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla potrzeb pojazdów ponadgabarytowych,

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych od terenu 07.KDW wyznaczonymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni terenu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,9.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej,
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.
- 3) w terenie 75.P/U dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia (parametry gazociągu nie zostały określone), którego orientacyjny przebieg zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 12m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 14,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu.

### **§ 14. Karta terenu E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej: 53.E**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacja transformatorowa SN/nN,
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) lokalizacja budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem stacji transformatorowej,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci elektroenergetycznych i sieci telekomunikacyjnych związanych z istniejącą stacją transformatorową,
  - c) lokalizacja dojazdów.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
- 3) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej na granicy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksymalna: 1.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie dotyczy.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 20,0m,
- 2) gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

#### **§ 15. Karta terenu ZC – cmentarz (nieczynny): 34.ZC**

##### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz (nieczynny);
- 2) Sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej, w szczególności drzew,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.

##### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;
- 3) obowiązuje wymóg ochrony istniejących drzew;
- 4) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz pochówku (cmentarz nieczynny);
- 3) lokalizacja obiektów małej architektury w porozumieniu z właściwym konserwatorem zabytków (obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków).

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 5,0m,
- 2) gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

#### **§ 16. Karta terenu ZP – teren zieleni urządzonej (park wiejski): 23.ZP**

##### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park wiejski;
- 2) Sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów małej architektury,
  - b) lokalizacja zieleni urządzonej, w szczególności drzew,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.

##### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie dotyczy;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;

2) obowiązuje wymóg zharmonizowania obiektów małej architektury w obrębie terenu pod względem rozwiązań materiałowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 5,0m,

2) gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

**§ 17. Karta terenów R – tereny rolnicze: 14.R, 22.R, 24.R, 25.R, 33.R, 41.R, 42.R, 43.R, 48.R, 49.R, 54.R, 71.R, 72.R, 77.R, 78.R, 92.R**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy rolnicze,

b) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,

c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych;

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,

f) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą i demontażem elektrowni wiatrowych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla potrzeb pojazdów ponadgabarytowych,

g) lokalizacja tymczasowego masztu do pomiaru kierunku i prędkości wiatru,

h) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,

i) dopuszcza się zalesienia na obszarach wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały (zasięg przestrzenny wyznaczony na podstawie studium).

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych;

2) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych od strony terenów WS wyznaczonymi na rysunku planu załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 30%,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 50%,

5) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum - 0,6;

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w terenach 33.R, 42.R, 48.R, 49.R dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;

2) w terenach 41.R, 42.R, 54.R, 72.R, dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia (parametry gazociągu nie zostały określone), którego orientacyjny przebieg zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 12m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się w przestrzeni nad powierzchnią terenu lokalizację urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie do pomiaru wiatru oraz odciągów mocujących maszty do pomiaru wiatru.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla zabudowy zagrodowej (budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu) obowiązują:

a) gabaryty budynku mieszkalnego: wysokość zabudowy maksymalnie 9,5m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

b) geometria dachu budynku mieszkalnego: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, w tym także przecinający się, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°,

c) gabaryty budynków gospodarczych, inwentarskich oraz innych służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu: wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

d) geometria dachu budynków gospodarczych, inwentarskich oraz innych służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min. 15°,

e) dla budowli rolniczych obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 40m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się;

2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektu tymczasowego masztu do pomiaru wiatru - 125m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się;

3) dla budowli (innych niż wymienione w pkt. 1 i 2), obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 40m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie określa się.

**§ 18. Karta terenów R1 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy położone w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych (nie dotyczy zabudowy związanej z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych) lub położone w obszarze polderowym: 26.R1, 36.R1, 37.R1, 38.R1, 39.R1, 45.R1, 46.R1, 61.R1, 64.R1, 65.R1, 67.R1, 70.R1, 118.R1, 121.R1, 122.R1, 127.R1, 128.R1, 132.R1, 133.R1, 134.R1**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy rolnicze,

b) lokalizacja tymczasowych placów montażowych obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych, wyłącznie na czas budowy, serwisu, naprawy i demontażu tych obiektów,

c) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych;

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,

e) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą i demontażem elektrowni wiatrowych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla potrzeb pojazdów ponadgabarytowych,

f) lokalizacja tymczasowego masztu do pomiaru kierunku i prędkości wiatru,

g) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,

h) dopuszcza się zalesienia na obszarach wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały (zasięg przestrzenny wyznaczony na podstawie studium).

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych;

3) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków,
- 2) zakaz lokalizacji budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych,
- 3) zakaz zalesienia, za wyjątkiem obszarów dopuszczalnych zalesień (zasięg przestrzenny wyznaczony na podstawie studium) wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) w terenie 26.R1 dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;
- 5) w terenach 121.R1 i 122.R1, w pasie 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych (wały przeciwpowodziowe wskazano na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z konieczności zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 6) w terenach: 121.R1 i 122.R1 położonych w granicach obszarów Natura 2000: PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie” oraz PLH320017 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” obowiązuje zakaz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu; wymienione w ust. 1 pkt 2 pod literami od b) do g) sposoby zagospodarowania i zabudowy nie dotyczą tych terenów;
- 7) w terenie 70.R1 dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia (parametry gazociągu nie zostały określone), którego orientacyjny przebieg zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 12m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się, w przestrzeni nad powierzchnią terenu, lokalizację łopat wirnika elektrowni wiatrowych, urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie do pomiaru wiatru oraz odciągów mocujących maszty do pomiaru wiatru.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektu tymczasowego masztu do pomiaru wiatru - 125m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się;
- 2) dla budowli (innych niż wymienione w pkt. 1) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 40m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie określa się.

**§ 19. Karta terenów R2 – tereny rolnicze z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy, położone w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych: 15.R2, 17.R2, 18.R2, 19.R2, 20.R2, 21.R2, 27.R2, 28.R2, 29.R2, 32.R2, 35.R2, 40.R2, 44.R2, 47.R2, 56.R2, 57.R2, 60.R2, 66.R2, 68.R2, 69.R2, 73.R2, 74.R2, 76.R2, 93.R2, 97.R2, 99.R2, 101.R2, 108.R2, 111.R2, 126.R2**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy rolnicze,
  - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
  - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych;

- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
- f) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą i demontażem elektrowni wiatrowych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla potrzeb pojazdów ponadgabarytowych,
- g) lokalizacja tymczasowego masztu do pomiaru kierunku i prędkości wiatru,
- h) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
- i) dopuszcza się zalesienia na obszarach wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały (zasięg przestrzenny wyznaczony na podstawie studium).

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych;
- 2) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych od terenów WS i 07.KDW wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
- 5) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;

#### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej;
- 2) zakaz zalesienia, za wyjątkiem obszarów dopuszczalnych zalesień (zasięg przestrzenny wyznaczony na podstawie studium) wskazanych na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) zakaz tworzenia nowych zbiorników wodnych;
- 4) w terenach 19.R2, 27.R2, 29.R2, 32.R2, 108.R2, 111.R2, 126.R2 dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;
- 5) w terenach 60.R2, 69.R2, 74.R2 dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia (parametry gazociągu nie zostały określone), którego orientacyjny przebieg zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 12m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się w przestrzeni nad powierzchnią terenu urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie do pomiaru wiatru oraz odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków gospodarczych, inwentarskich oraz innych i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, budowli rolniczych obowiązują:
  - a) wysokość zabudowy dla budynków maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min. 15°,
  - c) dla budowli rolniczych obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 40m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektu tymczasowego masztu do pomiaru wiatru - 125m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się;

- 3) dla budowli (innych niż wymienione w pkt. 1 i 2), obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 40m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie określa się.

## **§ 20. Karta terenów ZL – tereny leśne: 80.ZL, 81.ZL, 84.ZL, 91.ZL**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy leśne,
  - b) zabudowa zagrodowa związana z gospodarką leśną, w tym budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze służące produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,
  - c) budowle związane z gospodarką leśną;
  - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych,
  - e) lokalizacja podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
  - f) lokalizacja dróg w gruntach leśnych, w tym dróg tymczasowych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych;
- 2) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli związanych z gospodarką leśną od terenów WS wyznaczonymi na rysunku planu- załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 30%,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 50%,
- 5) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum - 0,6;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla zabudowy zagrodowej – budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych związanych z gospodarką leśną obowiązują:
  - a) gabaryty budynku mieszkalnego: wysokość zabudowy maksymalnie 9,5m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - b) geometria dachu budynku mieszkalnego: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, w tym także przecinający się, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°,
  - c) gabaryty budynków gospodarczych: wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) geometria dachu budynków gospodarczych: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min. 15°;
- 2) dla budowli obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 40m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie określa się.

**§ 21. Karta terenów ZL1 – tereny leśne z zakazem zabudowy położone w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych (nie dotyczy zabudowy związanej z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych) lub położone w obszarze polderowym: 62.ZL1, 63.ZL1, 82.ZL1, 83.ZL1, 86.ZL1, 87.ZL1, 88.ZL1, 89.ZL1, 98.ZL1, 104.ZL1, 107.ZL1, 123.ZL1, 124.ZL1, 125.ZL1, 129.ZL1, 130.ZL1, 135.ZL1, 136.ZL1**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy leśne,
  - b) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych i obiektów budowlanych z nimi związanych,
  - c) lokalizacja podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
  - d) lokalizacja dróg w gruntach leśnych, w tym dróg tymczasowych.

## 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych;
- 3) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków,
- 2) zakaz lokalizacji nowych naziemnych i nadziemnych budowli;
- 3) w terenach: 123.ZL1, 124.ZL1 i 125.ZL1 położonych w granicach obszarów Natura 2000: PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie” oraz 2000 PLH320017 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” obowiązuje zakaz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu; wymienione w ust. 1 pkt 2 pod literami od b) do d) sposoby zagospodarowania i zabudowy nie dotyczą tych terenów;
- 4) na terenie 104.ZL1, 107.ZL1 dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

## 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów - nie dotyczy.

**§ 22. Karta terenów ZL2 – tereny leśne z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy: 30.ZL2, 31.ZL2, 58.ZL2, 59.ZL2, 85.ZL2, 90.ZL2, 96.ZL2, 102.ZL2, 103.ZL2, 105.ZL2, 106.ZL2, 110.ZL2, 112.ZL2, 113.ZL2, 114.ZL2, 115.ZL2, 116.ZL2, 117.ZL2, 131.ZL2**

### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne, w tym położone w strefie ochronnej zespołu elektrowni wiatrowych;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy leśne,
  - b) budowa budynków gospodarczych służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,
  - c) budowle związane z gospodarką leśną;
  - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych i obiektów budowlanych z nimi związanych,
  - e) lokalizacja podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
  - f) lokalizacja dróg w gruntach leśnych, w tym dróg tymczasowych.

### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych;
- 2) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli związanych z gospodarką leśną od terenów WS wyznaczonymi na rysunku planu załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
- 5) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej;
- 2) w terenach 85.ZL2, 105.ZL2, 113.ZL2 dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków gospodarczych związanych z gospodarką leśną obowiązują:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 15°;
- 2) dla budowli obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 40m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie określa się.

**§ 23. Karta terenów WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych: 16.WS, 50.WS, 51.WS, 52.WS, 55.WS, 79.WS, 94.WS, 95.WS, 100.WS, 109.WS, 119.WS, 120.WS**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) obiekty budowlane zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
  - b) w terenie 120.WS urządzenia wodne,
  - c) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych i obiektów budowlanych z nimi związanych,
  - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
  - e) zakaz lokalizacji budynków i urządzeń rekreacji,
  - f) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych;
- 2) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w terenach 50.WS, 109.WS dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

#### **§ 24. Karta terenów dróg publicznych KDG i KDD: 01.KDG, 02.KDG, 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD, 06.KDD**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDG, KDD ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:

- a) KDG – klasa techniczna główna,
- b) KDD – klasa techniczna dojazdowa,

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja wiat przystankowych,
- b) lokalizacja ciągu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego, ciągu pieszego,
- c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
- e) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych i obiektów budowlanych z nimi związanych,
- f) lokalizacja zjazdów.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w terenach 03.KDD i 06.KDD dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

2) w terenach 02.KDG, 03.KDD dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia (parametry gazociągu nie zostały określone), którego orientacyjny przebieg zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 12m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń,
- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 25. Karta terenów dróg wewnętrznych KDW i KDWE: 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW oraz 013.KDWE, 014.KDWE, 015.KDWE, 021.KDWE, 022.KDWE, 023.KDWE, 024.KDWE**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, w tym KDWE droga wewnętrzna związana z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

- b) lokalizacja ciągu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego, ciągu pieszego,
- c) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą elektrowni wiatrowych i obiektów budowlanych z nimi związanych,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.
- e) lokalizacja łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu,
- f) lokalizacja placów montażowych dla obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w terenach 012.KDW, 016.KDW, 018.KDW, 013.KDWE dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN200 obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 50m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych.
- 2) w terenach 019.KDW, 022.KDWE dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia (parametry gazociągu nie zostały określone), którego orientacyjny przebieg zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana 12m (w obie strony od osi gazociągu), w której mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związane z zapewnieniem trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu, określone w przepisach odrębnych;

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń,

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karnice.

**§ 27. 1.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębach: Czaplín Mały, Cerkwice, Kusin, Czaplín Wielki w gminie Karnice przyjęty uchwałą Rady Gminy Karnice Nr XVII/140/2007 z dnia 28 grudnia 2007r.

2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Karnice

**Andrzej Przeździeń**

---

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904 i 961.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/150/2016

Rady Gminy Karnice

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016. 778 j.t. z późn. zm.)

**Rada Gminy Karnice** ustala, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.06.2016r. do 28.06.2016r. oraz w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Karnice na składanie uwag do projektu planu miejscowego, tj. do dnia 15.07.2016r. **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady Gminy  
Karnice

**Andrzej Przeździeń**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/150/2016

Rady Gminy Karnice

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice**

**Rozstrzygnięcie 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016. 778 j.t., z późniejszymi zmianami), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 . 446 j.t.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 j.t., z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Karnice** rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice **nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.**

Przewodniczący Rady Gminy  
Karnice

**Andrzej Przeździek**

## Uzasadnienie

**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice**

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice.

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się we wschodniej części gminy, obejmuje część obrębu geodezyjnego Lędzin, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki (poza obszarami zabudowanymi miejscowości Kusin, Czaplin Mały, Czaplin Wielki, Skrobotowo, Goćławice). Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1035 ha.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego było zainicjowane na skutek wniosku potencjalnego inwestora, który zamierza na terenie gminy realizować farmę wiatrową. W przedmiotowym obszarze planowana jest lokalizacja dwunastu turbin wiatrowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Rada Gminy Karnice podjęła Uchwałę Nr XIV/176/2012 z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie miejscowości Skrobotowo, Karnice, Goćławice, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Cerkwica, Czaplin Wielki w gminie Karnice, co zapoczątkowało procedurę sporządzania planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice, uchwalonego Uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy w Karnicach z dnia 10 lipca 2003 roku w sprawie uchwalenia Studium, zmienionego uchwałą nr VI/59/2015 z dnia 13 maja 2015r.

W obszarze opracowania dotychczas obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XVII/140/2007 Rady Gminy Karnice z dnia 28 grudnia 2007r., który przestanie obowiązywać w obszarze objętym przedmiotowym planem (po jego uchwaleniu i rozpoczęciu obowiązywania).

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

#### 2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 3 uchwały zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone dla poszczególnych przeznaczeń terenów w ustaleniach od §12 do §25 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ład przestrzennego, urbanistyki i architektury.

#### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem miejscowym jest w zasadzie terenem niezabudowanym, stanowią go tereny rolnicze i leśne, z wyjątkiem terenu w północno-zachodniej części obszaru, w miejscowości Skrobotowo, gdzie występuje zainwestowanie i zabudowa w postaci obiektów usługowych dawnego zakładu rolnego. Krajobraz obszaru to typowy rolno-leśny typ krajobrazów terenów wiejskich z zabudową skoncentrowaną w obrębie zwartej zabudowy wsi: Skrobotowo, Kusin, Czaplice, Czaplin Mały, Czaplin Wielki, Goćławice (miejscowości położone poza obszarem planu).

Potencjał krajobrazu kulturowego związany z dziedzictwem kulturowym jest umiarkowany; tworzą go: historyczny cmentarz w Czaplinie Małym wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, strefa ochrony ekspozycji zabytkowego wzgórza kościelnego w Cerkwicy oraz 9 stref ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – „W.III”, ujętych w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustalenia zawarte w planie - § 3 uchwały w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków zapewniają ochronę tych elementów zagospodarowania.

Największy wpływ na przekształcenia obecnego krajobrazu będzie miała dopuszczona ustaleniami planu

lokalizacja elektrowni wiatrowych. Jako duże obiekty techniczne, zmienią dotychczasowy krajobraz rolniczy części gminy Karnice i jej otoczenia. Będzie on stanowił dalszą część antropogenicznych przekształceń krajobrazu tej części gminy – wraz z istniejącą już w sąsiedztwie obszaru planu farmą wiatrową „Karnice I”. Eksploatacja elektrowni wiatrowych ma charakter czasowy - 25-30 lat; okresowe będzie zatem ich oddziaływanie na krajobraz; w obrębie terenów pozostawionych w użytkowaniu rolniczym, przyczyni się do ochrony krajobrazu przed wprowadzeniem trwałego, dewaloryzującego zainwestowania typu osadniczego. Likwidacja elektrowni po okresie ich eksploatacji spowoduje powrót krajobrazu do stanu wyjściowego.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 4 uchwały zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach od §12 do §25 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Wody powierzchniowe na obszarze planu miejscowego reprezentowane są przez ciek (największy to rzeka Liwka, w zachodniej części obszaru), kanały i rowy melioracyjne oraz niewielkie zbiorniki wodne, tzw. „oczka wodne”.

Obszar planu położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.

Na obszarze planu i w jego otoczeniu wody podziemne występują w trzech użytkowych piętrach wodonośnych: czwartorzędowym, kredowym i jurajskim. Tuż przy granicy obszaru objętego opracowaniem (ale poza jego zasięgiem) znajduje się ujęcie wód podziemnych, zaopatrujące mieszkańców obszaru w wodę. Ujęcie to zlokalizowane jest w miejscowości Kusin.

Niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Realizacja ustaleń planu może potencjalnie oddziaływać na stan wód powierzchniowych i podziemnych jedynie pośrednio poprzez realizację planowanej zabudowy. W planie wprowadzono szereg ustaleń w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych a także modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych - §8 uchwały. Na aktualnym poziomie planowania zapisy te zapewniają należyłą ochronę dla środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

Obszar planu charakteryzuje się rolniczo-leśnym użytkowaniem ziemi. Kompleksy leśne i semileśne w postaci zwartych płatów występują przede wszystkim w środkowej części oraz na zachodnich i wschodnich krańcach obszaru (płat leśny pomiędzy Goćławicami a Czaplinem Małym oraz zbiorowiska leśne na południe od Skrobotowa i na południowy-zachód od Czaplina Małego), a także sąsiadują z obszarem od północy (płat leśny na północ od wsi Kusin i na wschód od wsi Czaplice). Poza kompleksami leśnymi szatę roślinną na obszarze planu i w jego bezpośrednim otoczeniu tworzą przede wszystkim:

- śródpolne zadrzewienia i zakrzewienia, w tym porastające tereny hydrogeniczne w lokalnych zagłębieniach terenu;
- szpalery i aleje drzew wzdłuż dróg oraz cieków i rowów melioracyjnych;
- pojedyncze drzewa;
- zbiorowiska łąkowo-pastewne, w tym na terenach hydrogenicznych;
- roślinność ruderalna towarzysząca występującej zabudowie wiejskiej.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę nastąpi całkowita fizyczna likwidacja roślinności oraz przekształcenia pokrywy ziemi. Występujące w tych miejscach tereny rolnicze zostaną zamienione na teren zabudowy. Część z gruntów zmieniających planem miejscowym przeznaczenie na cele nierolnicze to użytki rolne III klasy bonitacyjnej; dotyczy to gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 5,7799 hektarów, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (ma to potwierdzenie w treści § 6 uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego).

Plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia gruntów leśnych, pozostaną one nadal w leśnym użytkowaniu.

W granicach obszaru planu miejscowego, na jego zachodnich krańcach (na zachód od drogi wojewódzkiej nr

110, poza terenem lokalizacji dopuszczonych elektrowni wiatrowych) występują dwa obszary Natura 2000:

- obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017;
- specjalny obszar ochrony ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010.

Ponadto, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Według informacji zawartych w „Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego” (2010) na obszarze planu występują następujące chronione gatunki roślin (zaktualizowane wg Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, Dz. U. 2014 r., poz. 1409): wiciokrzew pomorski *Lonicera periclymenum* – ochrona częściowa.

Ponadto, zgodnie z informacjami ww. „Waloryzacji...” (2010) na obszarze planu występują następujące siedliska przyrodnicze Natura 2000 (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. 2010 r. Nr 77, poz. 510 ze zmianami: Dz. U. 2012 r. poz. 1041 i D U.2013 r. poz. 1302): 9160 - grąd subatlantycki oraz 91E0b - łągi olszowe, olszowo-jesionowe, jesionowe.

Według „Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego” (2010), opracowanej z wykorzystaniem inwentaryzacji gminnej, na obszarze opracowania występują następujące chronione gatunki zwierząt (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 06.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, Dz. U. 2014 r. poz. 1348): bocian biały *Ciconia ciconia* – ochrona ścisła (wymaga ochrony czynnej), przepiórka *Coturnix coturnix* – ochrona ścisła, żuraw *Grus grus* – ochrona ścisła, strumieniówka *Luscinia fluviatilis* – ochrona ścisła, świerszczak *Locustella naevia* – ochrona ścisła, turkawka *Streptopelia turtur* – ochrona ścisła, czajka *Vanellus vanellus* – ochrona ścisła (wymaga ochrony czynnej).

Realizacja ustaleń planu miejscowego, w tym budowa i eksploatacja zespołu elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą:

- nie wpłynie negatywnie na gatunki (w tym ptaków i nietoperzy) stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010;
- nie spowoduje pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017;
- nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000 w dalszym otoczeniu;
- nie pogorszy integralności obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan miejscowy, w § 5 uchwały zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych:

- 1)historyczny cmentarz w Czaplinie Małym wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 2)strefa ochrony ekspozycji zabytkowego wzgórza kościelnego w Cerkwicy,
- 3)strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – ‘W.III’, ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków

Realizacja ustaleń planu, w szczególności w zakresie dopuszczenia lokalizacji elektrowni wiatrowych i infrastruktury towarzyszącej nie spowoduje negatywnego oddziaływania na dobra kultury. Na terenie stref ochrony stanowisk archeologicznych w zakresie prowadzenia prac ziemnych należy współdziałać z organem właściwym do spraw ochrony zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Na etapie inwestycyjnym oddziaływanie ustaleń planu na zdrowie ludzi będzie miało miejsce, w typowy dla prowadzenia procesów inwestycyjnych sposób, tj. np. uciążliwości związane z oddziaływaniem transportu samochodowego (w wyniku transportu samochodami materiałów budowlanych na place budów; ludzi na place budów i z powrotem; wywozu urobku z wykopów), a także zanieczyszczenie atmosfery (spaliny i pylenie z dróg), hałas oraz zagrożenie wypadkowe.

Dopuszczone ustaleniami planu miejscowego elektrownie wiatrowe i towarzysząca im infrastruktura na etapie ich eksploatacji mogą potencjalnie wywierać wpływ na zdrowie ludzi przez następujące oddziaływania:

- emisję hałasu przez elektrownie - wykazano, że oddziaływanie elektrowni na klimat akustyczny będzie spełniało obowiązujące normy i nie będzie źródłem pogorszenia warunków życia ludzi;

- emisję infradźwięków – elektrownie wiatrowe emitują infradźwięki na bardzo niskim poziomie, zdecydowanie poniżej wartości mogących wpływać na zdrowie ludzi;

- emisję promieniowania elektromagnetycznego – generatory prądu elektrowni emitują promieniowanie o bardzo niewielkim natężeniu, nieszkodzącym ludziom, zanikające w odległości 30-40 m od źródła (umieszczonego na wysokości ponad 100 m), również kablowe (podziemne) linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, nie stanowią źródeł emisji promieniowania elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych;

- w sytuacji nadzwyczajnej (katastrofa budowlana) przez przewrócenie się konstrukcji elektrowni – sytuacja nadzwyczajnego zagrożenia jest teoretycznie wykluczona, gdyż konstrukcja elektrowni spełnia wszelkie normy w zakresie wytrzymałości i obciążeń; ewentualne wywrócenie planowanych elektrowni wiatrowych nie zagrazi siedliskom ludzi (tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych będą oddalone o ponad 490 m);

- efekt stroboskopowy – został praktycznie wyeliminowany we współczesnych elektrowniach przez zastosowanie matowych powłok i farb zapobiegających odbiciom światła;

- efekt migotania cieni – efekt optyczny związany z rzucaniem cienia na otaczające tereny przez obracające się łopaty wirnika turbiny wiatrowej; w analizowanym przypadku może to dotyczyć obiektów zabudowy mieszkalnej, przez krótki okres czasu średnio, od ok. kilku sekund do kilku minut dziennie;

- efekt zacienienia (efekt cienia rzucanego przez konstrukcję elektrowni) – efekt ten w zależności od pory roku i dnia zanika w odległościach większych niż 2-3 krotna wysokość elektrowni; ze względu na odległość (tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych będą oddalone o ponad 490 m), planowane elektrownie mogą spowodować krótkotrwały efekt zacienienia w obrębie siedlisk ludzkich jedynie w okresie zimowym, a w pozostałych porach roku przy niskich położeniach Słońca - wobec powyższego oddziaływanie efektu zacienienia na zdrowie ludzi nie ma istotnego znaczenia;

- efekt percepcji zmienionego krajobrazu – oddziaływanie okresowe, bardzo zróżnicowane ze względu na indywidualne, subiektywne odczucia ludzi;

- postrzeganie elektrowni wiatrowych przez kierowców - rozpraszanie uwagi kierowców przez elektrownie wiatrowe (podobnie jak ich oceny estetyczne), jest kwestią subiektywną, zależną od osobniczych odczuć i upodobań;

Eksploatacja dopuszczonych w planie miejscowym elektrowni wiatrowych nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi. Może natomiast, tak jak każdy inny zespół elektrowni wiatrowych, wpłynąć na okolicznych mieszkańców, głównie w sferze emocjonalno-psychicznej. Może to być efektem braku akceptacji dla zmiany środowiska życia (przede wszystkim zmian krajobrazu) i subiektywnej, ale bezzasadnej obawy, że standardy ochrony środowiska w zakresie hałasu, infradźwięków i promieniowania elektromagnetycznego nie będą dotrzymane.

Planowane tereny inwestycyjne położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Odnosnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych, w § 9 uchwały ustalono zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni stanowiących grunty rolne i leśne są umiarkowane, typowe dla

terenu w tym regionie. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji, w szczególności elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą przyczyni się do wykorzystania dodatkowych wartości ekonomicznych tych nieruchomości. Funkcjonowanie elektrowni nie spowoduje skutków dla działalności rolniczej, w związku z czym grunty jako użytki rolne nie tracą na wartości. Wartość działek lokalizacji elektrowni wzrośnie ze względu na dochody z dzierżawy terenów (korzyści ekonomiczne bezpośrednie). W trakcie budowy zespołu elektrowni wiatrowych konieczna będzie także przebudowa i modernizacja części dróg gruntowych oraz budowa nowych dróg dojazdowych. Poprawi to stan sieci drogowej na terenie lokalizacji elektrowni wiatrowych i w jego otoczeniu.

Realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej, w obrębie terenu 75.P/U, położonego przy drodze wojewódzkiej oraz w obrębie dawnego zakładu rolnego w Skrobotowie (teren 13.P/U) przyczyni się do wykorzystania położenia tych terenów i stworzy dodatkową ofertę inwestycyjną gminy.

Samorząd gminy uzyska korzyści ekonomiczne z wprowadzenia zabudowy w terenach dotychczas rolniczych, wynikające ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

## **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych (nie planowanych dotychczas) inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach od §12 do §23 uchwały.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 8 uchwały zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Karnice, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

· w październiku 2012 r. Wójt Gminy Karnice ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Karnice, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Karnice oraz przekazał ogłoszenie sołtysom wsi, na obszarze których sporządzany jest plan miejscowy celem wywieszenia na tablicach ogłoszeń w sołectwach, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 12 listopada 2012 r.; ponieważ ogłoszenia i obwieszczenia ukazały się bez możliwości zachowania 21 dniowego terminu na składanie wniosków wyznaczonego w ogłoszeniu i obwieszczeniu Wójt Gminy Karnice dnia 26 listopada 2012r. postanowił o wyznaczeniu dodatkowego terminu składania wniosków do planu

miejscowego do dnia 24 grudnia 2012r. W wyznaczonych terminach wpłynęły cztery wnioski od podmiotów prywatnych dotyczące lokalizacji planowanych elektrowni wiatrowych; Wójt Gminy Karnice przystępując do opracowania projektu planu, rozstrzygnął złożone wnioski i dnia 17 czerwca 2013r. przesłał wnioskodawcom pisemną informację w sprawie rozstrzygnięcia złożonych wniosków.

projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07.06.2016r. do 28.06.2016r. w siedzibie Urzędu Gminy Karnice, ul. 11 marca 7, 72-343 Karnice, pokój nr 8 od poniedziałku do piątku, w godz. od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Karnice oraz na tablicach ogłoszeń we właściwych sołectwach, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Karnice.

w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 9 czerwca 2016r. w siedzibie Gminnego Klubu Kultury w Karnicach, ul. Osiedlowa 18, 72-343 Karnice o godz. 12<sup>00</sup>, w dyskusji publicznej uczestniczyło 9 osób, 4 osoby zabrały głos w dyskusji, a na zadawane pytania odpowiadali: Wójt Gminy oraz główny projektant planu miejscowego.

w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 15 lipca 2016r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Karnice każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść na piśmie uwagi; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag.

## **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 8 uchwały zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ze względu na specyfikę obszaru opracowania i cel regulacji planistycznej, zagadnienie to ma znaczenie marginalne – w granicach planu nie ustala się nowych przeznaczeń terenów związanych z zamieszkaniem ludności - mieszkaniowych czy mieszkaniowo-usługowych, które wymagałyby budowy nowych urządzeń i sieci wodociągowych; dopuszcza się jedynie możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej na niewielkich fragmentach obszaru planu stanowiących tereny rolnicze poza strefami ochronnymi planowanych elektrowni wiatrowych.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

## **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Plan miejscowy wyznacza, w szczególności tereny dla potrzeb lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni wiatrowych) - oznaczone w planie symbolem PE, zabezpieczając jednocześnie obszar ich strefy ochronnej – tereny oznaczone symbolami R1, R2, ZL1 i ZL2. Największe ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu gruntów pojawią się w miejscach lokalizacji planowanych elektrowni wiatrowych oraz ich dróg dojazdowych do nich – tereny te będą trwale wyłączone z produkcji rolniczej. W ramach strefy ochronnej elektrowni wiatrowych określone zostały ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu gruntów, między innymi zakaz lokalizacji budynków, zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej czy zakaz zalesienia gruntów rolnych. Określone rolnicze i leśne przeznaczenie terenu, poza zapewnieniem możliwości prawidłowego funkcjonowania planowanych elektrowni wiatrowych, przewiduje możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem – jako terenów rolnych lub leśnych. Dla terenów rolnych i leśnych położonych poza obszarem polderowym oraz poza terenem strefy ochronnej planowanej farmy wiatrowej plan ustala dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i leśnych i budowli rolniczych, określając dla niej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi od §12 do §25 uchwały.

Poza lokalizacjami elektrowni wiatrowych plan miejscowy dopuszcza lokalizację zabudowy produkcyjno-usługowej, w obrębie terenu 75.P/U, położonego przy drodze wojewódzkiej oraz w obrębie dawnego zakładu rolnego w Skrobotowie (teren 13.P/U) – realizacja zabudowy pozwoli wykorzystać położenia terenów i jednocześnie przyczyni się do stworzenia oferty inwestycyjnej gminy.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły wnioski od osób prywatnych, które Wójt Gminy wziął pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu, informując jednocześnie pisemnie wnioskodawców o ich rozstrzygnięciu. W trakcie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym na wnoszenie uwag terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Na potrzeby projektu planu miejscowego zostały sporządzone następujące opracowania:

1. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe grudzień 2012 r.,
2. Materiały do wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
3. Prognoza oddziaływania na środowisko,
4. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

w których analizowane były predyspozycje funkcjonalne i przestrzenne obszaru opracowania oraz oceniane różne aspekty oddziaływania inwestycji przewidywanych ustaleniami planu miejscowego.

Podsumowując, ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

#### **2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 3 uchwały zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone dla poszczególnych przeznaczeń terenów w ustaleniach od §12 do §23 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – 12 elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dodatkowo, wzdłuż drogi wojewódzkiej, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaprojektowano teren o funkcji produkcyjno-usługowej. Pozostały obszar pozostanie w dotychczasowym: rolniczym lub leśnym przeznaczeniu terenu.

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni w kierunku lokalizacji elektrowni wiatrowych – tak jak w dotychczasowym planie miejscowym dla tego terenu (nie jest to nowy kierunek przekształceń terenu) nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

#### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Wójt Gminy Karnice nie dokonywał dotychczas analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Rada Gminy Karnice nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karnice, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Karnice.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

· realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie się wiązała z koniecznością ponoszenia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej ani z koniecznością urządzenia dróg gminnych.

· uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani konieczności wykupu gruntu /wyłaty odszkodowań w związku z art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

· uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z opłaty planistycznej; w planie miejscowym ustalono stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolami PE, KDWE, P/U w wysokości 30% - tereny te zmieniają dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenu i są terenami o znacznym potencjale inwestycyjnym co uzasadnia zastosowanie stawki w maksymalnej wysokości, natomiast pozostałe tereny wydzielone liniami

rozgraniczającymi (oznaczone symbolami: E, ZC, ZP, R1, R2, R, ZL, ZL1, ZL2, WS, KDG, KDD, KDW) nie zmieniają ustaleniami planu dotychczasowego przeznaczenia terenów ani faktycznego sposobu użytkowania ich nieruchomości, a co za tym idzie plan nie prowadzi do wzrostu wartości tych nieruchomości; nie występują zatem przesłanki do ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych terenów;

- uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych;
- uchwalenie planu miejscowego nie będzie się wiązało z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży nieruchomości komunalnych;
- realizacja ustaleń planu miejscowego może się wiązać z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości;
- uchwalenie planu miejscowego może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe;
- realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie się wiązała z koniecznością ponoszenia kosztów robót geodezyjnych; może natomiast spowodować koszty opracowania wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się przychodów z tytułu opłaty planistycznej, podziału nieruchomości, podatków od nieruchomości i podatków od czynności cywilno-prawnych, zaś wydatki gminy dotyczyć mogą jedynie wycen nieruchomości. Prognozowane dochody wynikające z realizacji inwestycji przewidywanych w planie miejscowym przewyższają kilkukrotnie ewentualne wydatki.

## **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.). Wójt Gminy Karnice w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Karnice oraz właściwych dla obszaru planu sołectw i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał wymaganą zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 15 lipca 2016r.,
- nie złożono żadnych uwag,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Karnice projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.