

**Uchwała Nr ..... /2025**  
**Rady Miejskiej w Karlinie z dnia ..... 2025 r.**  
**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego**  
**dla części obrębu ewidencyjnego Karścino (Karścino Południe)**

**- projekt -**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Karlinie uchwala się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr II/18/24 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentów obrębu Karścino, w gminie Karlino, uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla części obrębu ewidencyjnego Karścino (Karścino Południe), zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karlino” przyjętego po zmianach Uchwałą Nr LXVIII/686/24 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 marca 2024 r. w części nie obejmującej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych dla których ma zastosowanie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).
2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów obejmujących:
- 1) inwestycję główną - teren elektrowni słonecznej;
  - 2) inwestycję uzupełniającą - teren drogi dojazdowej.
3. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 195,61 ha, w tym ok. 18,75 ha (jednostka przestrzenna nr 1) i 81,73 ha (jednostka przestrzenna nr 2) w ramach inwestycji głównej i ok. 0,69 ha w ramach inwestycji uzupełniającej. Granice obszaru opracowania planu oznaczono na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, stanowiących rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino”.

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

- 1) rysunki planu w skali 1:2000 dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino” stanowiące załączniki nr 1 i nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:**

- 1) **elektrownia słoneczna** – należy przez to rozumieć kompletną pod względem technologicznym instalację służącą do wytwarzania i przetwarzania energii elektrycznej poprzez wykorzystanie energii promieniowania słonecznego (fotowoltaika), o mocy większej niż 500 kW, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i obiektami towarzyszącymi, służącymi do wytwarzania, przesyłu i magazynowania energii elektrycznej;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków, konstrukcji na których posadowione są panele fotowoltaiczne oraz magazynów energii; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym;

#### **§4. Zasady konstrukcji ustaleń planu**

1. Na ustalenia planu składają się:
  - 1) ustalenia wstępne;
  - 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru opracowania planu;
  - 3) ustalenia szczegółowe dot. jednostki przestrzennej nr 1;
  - 4) ustalenia szczegółowe dot. jednostki przestrzennej nr 2;
  - 5) ustalenia końcowe.
2. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.
3. Poszczególne tereny oznaczone zostały na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi numer jednostki przestrzennej, numer w ramach klasy oraz symbole klasy przeznaczenia terenów.

## **ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE**

#### **§5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) identyfikator cyfrowo-literowy określający numer w ramach klasy oraz symbole klasy przeznaczenia terenów oraz numer jednostki przestrzennej;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) granica strefy "WIII" - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
  - 6) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej;
  - 7) wodociąg dn 90 wraz ze strefą ochronną.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### **§6. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów:**

- 1) PEF - teren elektrowni słonecznej;

- 2) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 4) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, o ile nie narusza przepisów prawa.
2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Zabudowę w granicach terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
4. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów.
5. Nakazuje się takie zagospodarowanie terenów, aby nie zakłócić dostępu komunikacyjnego do terenów rolnictwa i lasów.
6. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
  - 1) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich tj. poprawy funkcjonalności działek sąsiednich, regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg;
  - 2) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) w celu wydzielania dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

**§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości**

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości.
2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko; zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
  - 2) lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich;
  - 3) działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi);
  - 4) składowania odpadów niebezpiecznych;
  - 5) użytkowania i zagospodarowania terenu, które generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez zanieczyszczenie powietrza, hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
3. W granicach obszaru objętego planem nakazuje się:

- 1) zachowania przepustowości i ciągłości rowów oraz sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 2) takie użytkowanie i zagospodarowanie terenu aby nie stanowiło ono źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; w celu ochrony wód podziemnych, w miejscach gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, nakazuje się uszczelnienie podłoża;
- 3) zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem wycinek sanitarnych, niezbędnych wycinek spowodowanych potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) prowadzenie prac ziemnych, w pobliżu drzew które nie są przeznaczone do wycinki, w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemu korzeniowego oraz ich pni;
- 5) do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne;
- 6) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 7) stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
- 8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
- 9) rozplantowanie mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami
4. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, na których rozmieszczone będą obiekty i urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych jako PEF.
5. Dopuszcza się realizację ogrodzeń wokół elektrowni słonecznych o wysokości do 3,0 m n.p.t. z pozostawieniem minimum 20 cm wolnej przestrzeni od poziomu gruntu; nakazuje się stosowanie ogrodzeń pozbawionych zakończeń ostrymi elementami w postaci kolców czy drutu kolczastego itp.

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

1. Na obszarze objętym sporządzeniem planu brak jest obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „WIII” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:
  - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
  - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

**§11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania**

**się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.**

**§12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów – nie występują.**

**§13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi gminnej 2.1 KDD, drogi wewnętrznej 2.1 KR przebiegających w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania - dla terenów elektrowni słonecznych – minimum 1 miejsce postojowe na elektrownię.
3. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu objętego wymogiem lokalizacji miejsc do parkowania.
4. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie podejmuje się ze względu na projektowaną funkcję.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami RN, dopuszcza się dostęp poprzez tereny przyległe.

**§14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

1. Dopuszcza się budowę oraz likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, nie pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnienia właściwej, zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu.
2. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w pasach drogowych dróg.
3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) z uwagi na bezobsługowe funkcjonowanie inwestycji nie przewiduje się podłączenia z publicznej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się, zapewnienie ciągłości dostaw wody ze źródeł zastępczych dla celów technologicznych i celów przeciwpożarowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ppoż.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) z uwagi na bezobsługowe funkcjonowanie inwestycji nie przewiduje się podłączenia do publicznej sieci kanalizacyjnej;
  - 2) dopuszcza lokalizację zbiorników bezodpływowych.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
  - 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczania i ich dalsze wykorzystanie;
  - 4) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 5) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych; dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
  - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
  - 3) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) z uwag na bezobsługowe funkcjonowanie inwestycji nie przewiduje się podłączenia do sieci gazowej.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu dostępności telekomunikacyjnej ustala się:
- 1) podłączenie do sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 3) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej i internetu;
  - 4) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.
10. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów - gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.
11. W zakresie melioracji wodnych ustala się:
- 1) w obrębie obszaru objętego planem miejscowym występuje sieć drenarska,
  - 2) zagospodarowanie terenu nie może uszkadzać urządzeń melioracji wodnych, występujących w rejonie obszaru planu i w jej sąsiedztwie,
  - 3) w przypadku kolizji z elementami systemu melioracji podziemnej, należy dokonać ich naprawy, względnie przebudowy. Przebudowa melioracji powinna zapewnić drożność, właściwy stan techniczny, jak i kierunek oraz natężenie odpływu wody, oraz bezpieczne i prawidłowe funkcjonowanie.

**§15. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

**§16. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych** – nie występują.

**§17. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi) oraz kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi) w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W granicach obszaru opracowania planu przebiegają:
  - a) gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 relacji Szczecin - Gdańsk, o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 1,6 MPa, rok budowy 2015, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (po 6,0 m na stronę gazociągu licząc od jego osi) zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (zwanego dalej „Rozporządzeniem”, Dz. U. z 2013 r., poz. 640);
  - b) gazociągi średniego ciśnienia, dla których strefa kontrolowana wynosi 2,0 m (po 1,0 m na stronę gazociągu licząc od osi gazociągu) zgodnie z przepisami Rozporządzenia.

W strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągów z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Skrzyżowania dróg z gazociągiem wysokiego ciśnienia wymaga dodatkowego zabezpieczenia lub przebudowy przedmiotowego gazociągu.

Zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych po 2001 r. jest możliwa poza strefą kontrolowaną, a dla gazociągów wybudowanych przed 2001 r. w odległości min. 5,0 m od osi gazociągu do DN500 (włącznie) i 10,0 m powyżej DN500.
3. Obszar opracowania planu obejmuje koncesja nr 15/2008/Ł z dnia 12 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej o gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Bardy”, ważna do dnia 12 maja 2047 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).
4. W granicach obszaru opracowania planu przebiega wodociąg DN90, wzdłuż którego wyznaczony jest pas ochronny o szerokości 3,0 m licząc od osi przewodu. W pasie ochronnym zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej z elektrowniami słonecznymi oraz sadzenia drzew. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dot. JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ NR 1**

**§18. Dla terenów oznaczonych symbolami: „1.1 PEF” o powierzchni ok. 5,55 ha, „1.2 PEF” o powierzchni ok. 4,78 ha, „1.3 PEF” o powierzchni ok. 6,64 ha, „1.4 PEF” o powierzchni ok. 1,78 ha obowiązują następujące ustalenia:**

1. Przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją, magazynowaniem oraz przesyłem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrowni słonecznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością – m.in. magazynów energii, stacji transformatorowych WN/SN/nn, stacji elektroenergetycznych, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów;
  - 3) nakazuje się zachowanie powierzchni nie zajętych pod obiekty budowlane jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;
  - 4) zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
  - 2) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna 0,05;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczalne gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
    - b) geometria dachów – dowolne;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1.1 PEF – 10,0 m od granicy obszaru opracowania planu;
    - b) 1.2 PEF - 15,0 m od granicy obszaru opracowania planu;
    - c) 1.3 PEF - 15,0 m od granicy obszaru opracowania planu;
    - d) 1.4 PEF - 6,0 m od granicy obszaru opracowania planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 1,0 ha.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §13.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenów 1.1 PEF, 1.2 PEF znajdują się strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §10, ust. 2.
7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez tereny 1.2 PEF, 1.3 PEF przebiega podziemna sieć elektroenergetyczna SN – obowiązują ustalenia §17 ust. 1;
  - 2) w granicach terenów 1.1 PEF i 1.2 PEF przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §17 ust. 3;
  - 3) w sąsiedztwie terenu 1.1 PEF przebiega sieć wodociągowa – obowiązują ustalenia §17 ust. 4.
8. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**§19. Dla terenów oznaczonych symbolami: „1.1 RN” o powierzchni ok. 0,94 ha, „1.2 RN” o powierzchni ok. 5,87 ha, „1.3 RN” o powierzchni ok. 1,66 ha, „1.4 RN” o powierzchni ok. 11,83 ha, „1.5 RN” o powierzchni ok. 0,51 ha obowiązują następujące ustalenia**

1. Przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.



2. Zasady zagospodarowania terenu terenu:
  - 1) ustala się zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania, istniejących zadrzewień i zakrzewień;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na gruntach rolnych klas I-III zakazuje się lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagających wyłączenia gruntów rolnych z użytkowania rolniczego;
  - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury melioracyjnej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury komunikacyjnej służącej obsłudze terenu.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenów 1.1 RN, 1.2 RN, 1.4 RN znajdują się strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §10, ust. 2.
5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez tereny 1.2 RN, 1.3 RN przebiega podziemna sieć elektroenergetyczna SN – obowiązują ustalenia §17 ust. 1;
  - 2) przez teren 1.5 RN przebiega nadziemna sieć elektroenergetyczna SN – obowiązują ustalenia §17 ust. 1;
  - 3) w granicach terenów 1.1 RN, 1.2 RN przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §17 ust. 3;
  - 4) przez teren 1.1 RN przebiega sieć wodociągowa – obowiązują ustalenia §17 ust. 4.
6. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

**§20. Dla terenów oznaczonych symbolami: „1.1 ZN” o powierzchni ok. 0,21 ha, „1.2 ZN” o powierzchni ok. 0,26 ha obowiązują następujące ustalenia**

1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu terenu:
  - 1) zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń melioracyjnych.
3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w granicach terenów przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §17 ust. 3.
4. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dot. JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ NR 2**

**§21. Dla terenów oznaczonych symbolami: „2.1 PEF” o powierzchni ok. 17,81 ha, „2.2 PEF” o powierzchni ok. 19,90 ha, „2.3 PEF” o powierzchni ok. 30,74 ha, „2.4 PEF” o powierzchni ok. 13,28 ha obowiązują następujące ustalenia:**

1. Przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją, magazynowaniem oraz przesyłem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością – m.in. magazynów energii, stacji transformatorowych WN/SN/nn, stacji elektroenergetycznych, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów;
- 3) nakazuje się zachowanie powierzchni nie zajętych pod obiekty budowlane jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;
- 4) zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
  - 2) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna 0,05;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczalne gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
    - b) geometria dachów – dowolne;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 2.1 PEF – 6,0 m od 2.1 KR;
    - b) 2.2 PEF - 6,0 m od 2.1 KR, 10,0 m od 2.1 KDD;
    - c) 2.3 PEF – 6,0 m od granicy obszaru opracowania planu, 10,0 m od 2.1 KDD;
    - d) 2.4 PEF - 6,0 m i 15,0 m od granicy obszaru opracowania planu;
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 1,0 ha.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §13.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenów 2.3 PEF, 2.4 PEF znajdują się strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §10, ust. 2.
7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez tereny 2.1 PEF, 2.2 PEF, 2.3 PEF, 2.4 PEF przebiega podziemna sieć elektroenergetyczna SN – obowiązują ustalenia §17 ust. 1;
  - 2) w granicach terenów 2.1 PEF, 2.2 PEF, 2.3 PEF, 2.4 PEF sieć gazowa wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §17 ust. 2;
  - 3) w granicach terenu 2.4 PEF przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §17 ust. 3.
8. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**§22. Dla terenów oznaczonych symbolami: „2.1 RN” o powierzchni ok. 2,23 ha, „2.2 RN” o powierzchni ok. 10,62 ha, „2.3 RN” o powierzchni ok. 0,90 ha, „2.4 RN” o powierzchni ok. 5,33 ha, „2.5 RN” o powierzchni ok. 2,83 ha, „2.6 RN” o powierzchni ok. 0,24 ha, „2.7 RN” o powierzchni ok. 0,89 ha, „2.8 RN” o powierzchni ok. 4,41 ha, „2.9 RN” o powierzchni ok. 1,04 ha, „2.10 RN” o powierzchni ok. 35,08 ha, „2.11 RN” o powierzchni ok. 8,89 ha obowiązują następujące ustalenia**

1. Przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy.
2. Zasady zagospodarowania terenu terenu:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania, istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na gruntach rolnych klas I-III zakazuje się lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagających wyłączenia gruntów rolnych z użytkowania rolniczego;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury melioracyjnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury komunikacyjnej służącej obsłudze terenu.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenów 2.7 RN, 2.8 RN znajdują się strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §10, ust. 2.
5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez tereny 2.2 RN, 2.3 RN, 2.4 RN, 2.5 RN, 2.6 RN, 2.8 RN przebiega podziemna sieć elektroenergetyczna SN – obowiązują ustalenia §17 ust. 1;
  - 2) w sąsiedztwie terenu 2.11 RN przebiega nadziemna sieć elektroenergetyczna SN, której strefa ochronna obejmuje część terenu, obowiązują ustalenia §17 ust. 1;
  - 3) w granicach terenów 2.1 RN, 2.2 RN, 2.3 RN, 2.4 RN, 2.5 RN, 2.8 RN przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §17 ust. 2.
6. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

**§23. Dla terenu oznaczonego symbolem „2.1 KDD” o powierzchni ok. 0,69 ha obowiązują następujące ustalenia**

1. Przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury oraz wyposażenia drogowego (m.in. chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, zatok postojowych, miejsc postojowych dla samochodów), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej;
5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega nadziemna sieć elektroenergetyczna SN – obowiązują ustalenia §17 ust. 1.
3. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

**§24. Dla terenu oznaczonego symbolem „2.1 KR” o powierzchni ok. 0,68 ha obowiązują następujące ustalenia**

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury oraz wyposażenia drogowego (m.in. chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, zatok postojowych, miejsc postojowych dla samochodów), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej;
3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez teren przebiega podziemna sieć elektroenergetyczna SN – obowiązują ustalenia §17 ust. 1;
  - 2) w granicach terenu przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §17 ust. 2.
4. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

- §25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.
- §26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.