

**UCHWAŁA NR XXXII/214/2022  
RADY GMINY RADOWO MAŁE**

z dnia 15 września 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079), w związku z uchwałą Nr XIII/101/2020 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, przyjętego uchwałą Nr VIII/41/2011 Rady Gminy Radowo Małe dnia 19 lipca 2011 r. (zmienione uchwałą Nr XXXIV/193/2014 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 24 września 2014 r., zmienione uchwałą Nr IX/66/2019 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 7 listopada 2019 r., zmienione uchwałą Nr XX/147/2021 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 maja 2021 r.) Rada Gminy Radowo Małe uchwała, co następuje:

**§ 1.** zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina, stanowiącego zmianę planu p.n. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina”, przyjętego uchwałą Nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca 2012 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 9 sierpnia 2012 r., poz. 1880).

**§ 2.** W uchwale Nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca 2012 r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 9 sierpnia 2012 r., poz. 1880) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) **§1 ust. 4 pkt 2** otrzymuje brzmienie: „załączniki nr 2A i 2B.2 – rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000;”;
- 2) **§2 ust. 2 pkt 5** otrzymuje brzmienie: „P,S – teren zabudowy produkcyjno - usługowej, składów i magazynów;”;
- 3) w **§2 ust. 2** po pkt 9 dodaje się punkt 10, w brzmieniu: „P,S,RM – teren zabudowy produkcyjno - usługowej, składów i magazynów oraz zabudowy zagrodowej;”;
- 4) w **§3 ust. 1 po pkt 3** dodaje się punkty 4, 5 i 6, w brzmieniu:”4) elektroenergetyczna sieć przesyłowa - wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Morzyczyn – Dunowo, ustala się pas technologiczny o szerokości 94 metrów – po 47m od osi linii w obu kierunkach. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
  - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną,
  - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach,
  - d) dopuszcza się zalesienie terenów rolnych zgodnie z wytycznymi zawartymi w normach technicznych dotyczących maksymalnej wysokości sadzonych drzew i krzewów, które obowiązują pod liniami i w obrębie pasa technologicznego przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kv,
  - e) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej linii 400 kV i w jej miejsce budowę linii wielotorowych, wielonapięciowych,

- f) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę przesyłowej linii elektroenergetycznych, w tym podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii zlokalizowanych w granicach pasa technologicznego.
- 5) elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, położonej zarówno na terenie jak i poza obszarem planu, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV znajdujące się poza obszarem planu; obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować lokalizację następujących linii i urządzeń istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:
- linia napowietrzna średniego napięcia (SN-15kV),
  - linie kablowe niskiego napięcia (nN-0,4kV),
  - linie napowietrzne niskiego napięcia (nN-0,4kV),
  - złącza i szafy kablowo – pomiarowe niskiego napięcia (nN-0,4kV),
- b) wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej ustala się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej):
- dla linii napowietrznej średniego napięcia – 14,0 m; po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 7,0 m; po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach,
  - dla linii kablowych niskiego napięcia – 0,5 m; po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach,
- c) dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
- zakaz nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3m) o rozbudowanym systemie korzeniowym,
  - dopuszcza się wycinkę drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont obiektów zlokalizowanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę i remont istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem:
- linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
  - stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
- f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę i remont istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
- g) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych i układach komunikacyjnych; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inną lokalizację wynikającą z uwarunkowań lokalnych,
- h) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością przyłączenia do stacji linii elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz możliwość podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów pod lokalizację stacji elektroenergetycznych,
- i) należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.
- 6) Dla terenów zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa oraz terenów produkcyjno – usługowych i składowo – magazynowych ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego funkcjonującego na terenie gminy Radowo Małe poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane na terenie gminy Radowo Małe poza obszarem planu. Ponadto ustala się:
- możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej wraz z urządzeniami,

- na terenach na których brak jest sieci wodociągowej do czasu jej wybudowania dopuszcza się budowę studni na terenie własnej działki na podstawie przepisów odrębnych, z tym że ustala się obowiązek przyłączenia się do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,
  - zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej dla ludności ze źródeł zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej lub ze sztucznego zbiornika wody dostosowanego do celów przeciwpożarowych oraz do likwidacji skażeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) odprowadzenie ścieków do istniejącego na obszarze planu i poza jego obszarem komunalnego systemu sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej do oczyszczalni ścieków w Radowie Małym. Ponadto ustala się:
- możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej wraz z urządzeniami, w tym rozdziału kanalizacji ogólnospławnej,
  - możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w granicach własnych działek, z tym że ustala się obowiązek przyłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- docelowo do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych działek,
  - nadmiar wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy produkcyjno – składowo magazynowej, usługowej oraz ciągów utwardzonych wewnętrznych ciągów komunikacyjnych po podczyszczeniu do istniejącego systemu rowów melioracyjnych lub poprzez zbiorniki chłonne z wodoprzepuszczalnym dnem – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami w gminie Radowo Małe;
- e) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej 0,4kV położonej zarówno na terenie jak i poza obszarem planu, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV znajdujące się zarówno na terenie jak i poza obszarem planu. Ponadto ustala się:
- możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej wraz z urządzeniami,
  - dopuszcza się możliwość realizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się podział terenów elementarnych celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych;
- f) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w systemie indywidualnym – butle lub zbiorniki na gaz płynny;
- g) zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualne źródła ogrzewania, odpowiadające przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska z możliwością realizacji systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- h) telekomunikacja – obsługa w oparciu o istniejące systemy sieci przewodowej i bezprzewodowej w gminie Radowo Małe. Ponadto ustala się:
- prowadzenie przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych,

- dopuszcza się budowę, utrzymanie oraz wykonywanie obiektów łączności publicznej;
- 5) § 5 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie: „Na terenach, o łącznej powierzchni 619,84 ha, oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1A, 1B i 1C, symbolem R, ustala się:”;
- 6) w § 5 wykreśla się pkt 7;
- 7) § 6 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie: „Na terenie o powierzchni 6,95 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 2A, symbolem EW/R, ustala się:”;
- 8) § 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „przeznaczenie terenu: obszar lokalizacji 1 wieży elektrowni wiatrowej o mocy do 3,5 MW;”;
- 9) § 6 pkt 3 lit. k otrzymuje brzmienie: „przez teren o symbolu EW/R przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – obowiązują ustalenia Rozdziału 2, § 3, ust. 1, pkt 3 niniejszej uchwały,”
- 10) § 6 pkt 3 lit. l otrzymuje brzmienie: „fragment terenu o symbolu EW/R objęty strefą „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, § 3, ust. 3, pkt 3 niniejszej uchwały,”;
- 11) w § 6 wykreśla się pkt 4;
- 12) § 7 otrzymuje brzmienie: „Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 2B.2, symbolem 3P,S o powierzchni 4,81 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa produkcyjno - usługowa, składowo – magazynowa,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym zabudowy mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki,
- b) na terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację 2 budynków mieszkalnych wolnostojących, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m<sup>2</sup> na jeden budynek,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla zabudowy produkcyjno - usługowej, składowo – magazynowej – 10,0 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej – 9,0 m,
- f) dachy głównych brył budynków strome, przez dachy strome należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połąci od 22° do 45°,
- g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500,0 m<sup>2</sup>,
- h) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
- i) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75°– 105°,
- j) ilość miejsc postojowych:
- dla zabudowy produkcyjno - usługowej, składowo – magazynowej minimum 1 miejsce postojowe na każdym 5 zatrudnionych,
- dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny,
- k) należy wyznaczyć minimum 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, na jeden ciąg parkingowy większy niż 10 stanowisk,

- l) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 2 § 3 ust. 1 pkt 6 niniejszej uchwały;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z dróg położonych poza obszarem planu:
  - a) od strony południowej z drogi publicznej wojewódzkiej nr 147 relacji Łobez – Wierzbicin klasy zbiorczej,
  - b) od strony wschodniej z drogi publicznej gminnej relacji Radowo Male – Radówko klasy lokalnej;
- 4) fragment terenu objęty strefą „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, § 3, ust. 3 pkt 3 niniejszej uchwały
- 5) zasady ochrony środowiska: zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.”;
- 13) § 8 pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie: „d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,”;
- 14) w § 8 pkt 1 po lit. k dodaje się literę l w brzmieniu: „wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,”;
- 15) § 9 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie: „d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,”;
- 16) w § 9 pkt 2 po lit. h dodaje się literę i w brzmieniu: „wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,8,”;
- 17) § 10 otrzymuje brzmienie: „Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 2B.2, symbolem 6P,S,RM o powierzchni 14,95 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) zabudowa produkcyjno - usługowa, składowo – magazynowa oraz zabudowa zagrodowa,
    - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym zabudowy mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki,
    - c) na terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m<sup>2</sup>,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki
    - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla zabudowy produkcyjno - usługowej, składowo – magazynowej oraz zagrodowej – 10,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej – 9,0 m,
    - g) dachy głównych brył budynków strome, przez dachy strome należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 22<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
    - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500,0 m<sup>2</sup>,
    - i) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
    - j) ilość miejsc postojowych:
      - dla zabudowy produkcyjno - usługowej, składowo – magazynowej minimum 1 miejsce postojowe na każdym 5 zatrudnionych,
      - dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny,
    - k) należy wyznaczyć minimum 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, na jeden ciąg parkingowy większy niż 10 stanowisk,
    - l) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 2 § 3 ust. 1 pkt 6 niniejszej uchwały;
  - 3) obsługa komunikacyjna terenu z dróg położonych poza obszarem planu:

- a) od strony południowej z drogi publicznej wojewódzkiej nr 147 relacji Łobez – Wierzbiecin klasy zbiorczej, od strony wschodniej z drogi publicznej gminnej relacji Radowo Małe – Radówko klasy lokalnej;
- 4) fragment terenu objęty strefą „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, § 3, ust. 3 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska:
  - a) dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.”;

§ 3. Pozostałe ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina”, przyjętego uchwałą Nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca 2012 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 9 sierpnia 2012 r., poz. 1880) zachowują swoją moc z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralną częścią są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:5000, na którym wskazano granice fragmentu planu objętego zmianą w obrębach ewidencyjnych Radowo Małe i Radowo Wielkie, na którym wprowadzono nowe ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1B do uchwały;
- 2) rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, na którym wskazano granice zmienianego fragmentu planu w obrębie ewidencyjnym Radowo Małe, na którym wprowadzono nowe ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 2B.2 do uchwały;
- 3) rysunek planu sporządzony w skali 1:5000, na którym wskazano granice fragmentu planu objętego zmianą w obrębach ewidencyjnych Borkowo Małe, Borkowo Wielkie i Orle, na którym wprowadzono nowe ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1C do uchwały;
- 4) załączniki nr 3B i 3C – wyrisy ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radowo Małe” wraz z legendą;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, będące załącznikiem nr 4 do uchwały;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 5 do uchwały;
- 7) Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią Załącznik nr 6, będący integralną częścią uchwały - wersja elektroniczna.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Radowa Małego.

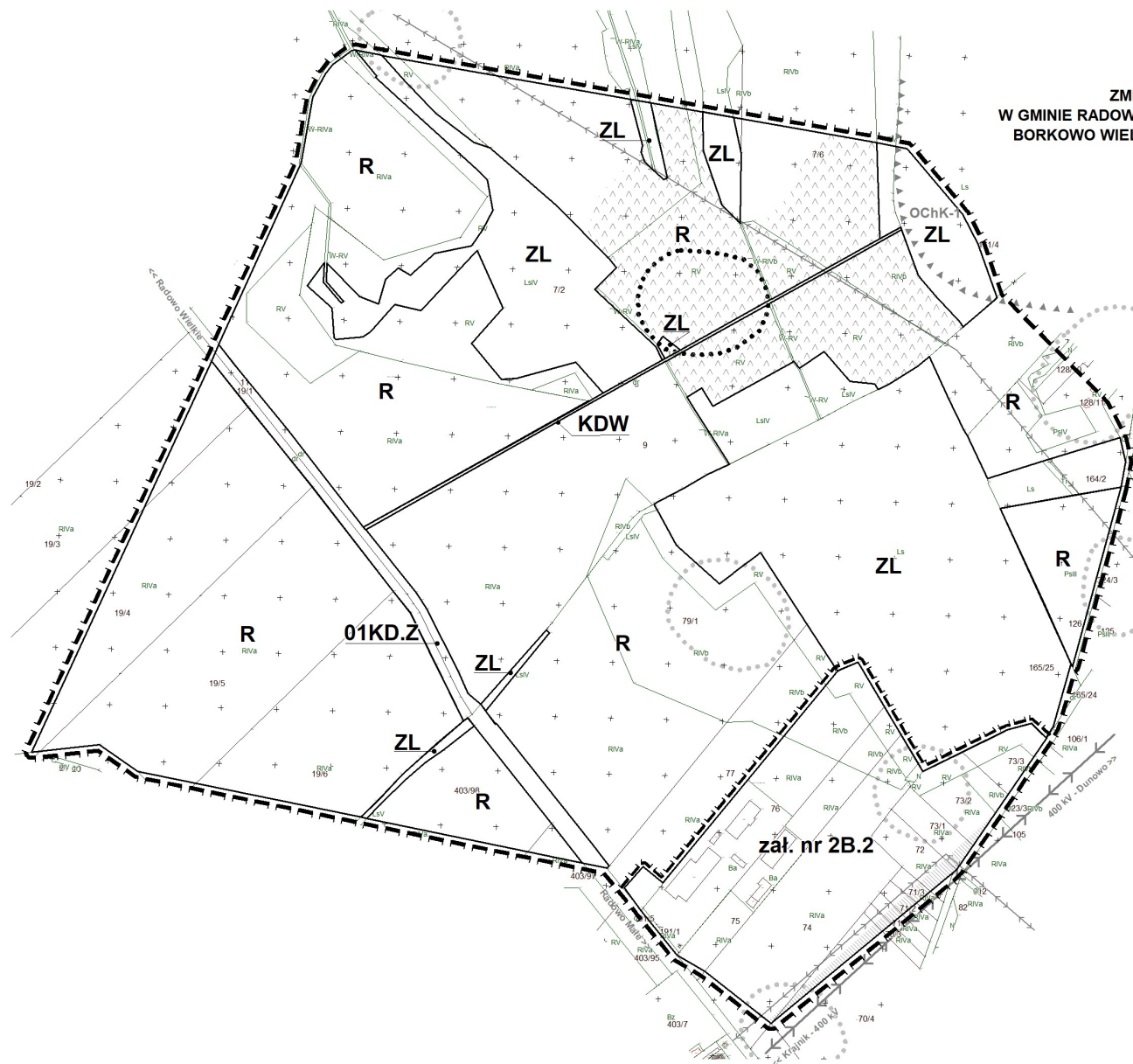
§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Woźniak**








**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GMINIE RADOWO MAŁE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH BORKOWO MAŁE,  
BORKOWO WIELKIE, KARNICE, ORLE, RADOWO MAŁE, RADOWO WIELKIE, SMORAWINA**

0 25 50 150 250m  
Skala 1 : 5 000







**LEGENDA:**




**OZNACZENIA**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALI 1 : 2000 - załącznik Nr 2B.2
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY FUNKCJONALNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA JEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
-  ISTNIEJĄCE NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN
-  GRANICA STREFY "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  GRANICA STREFY "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

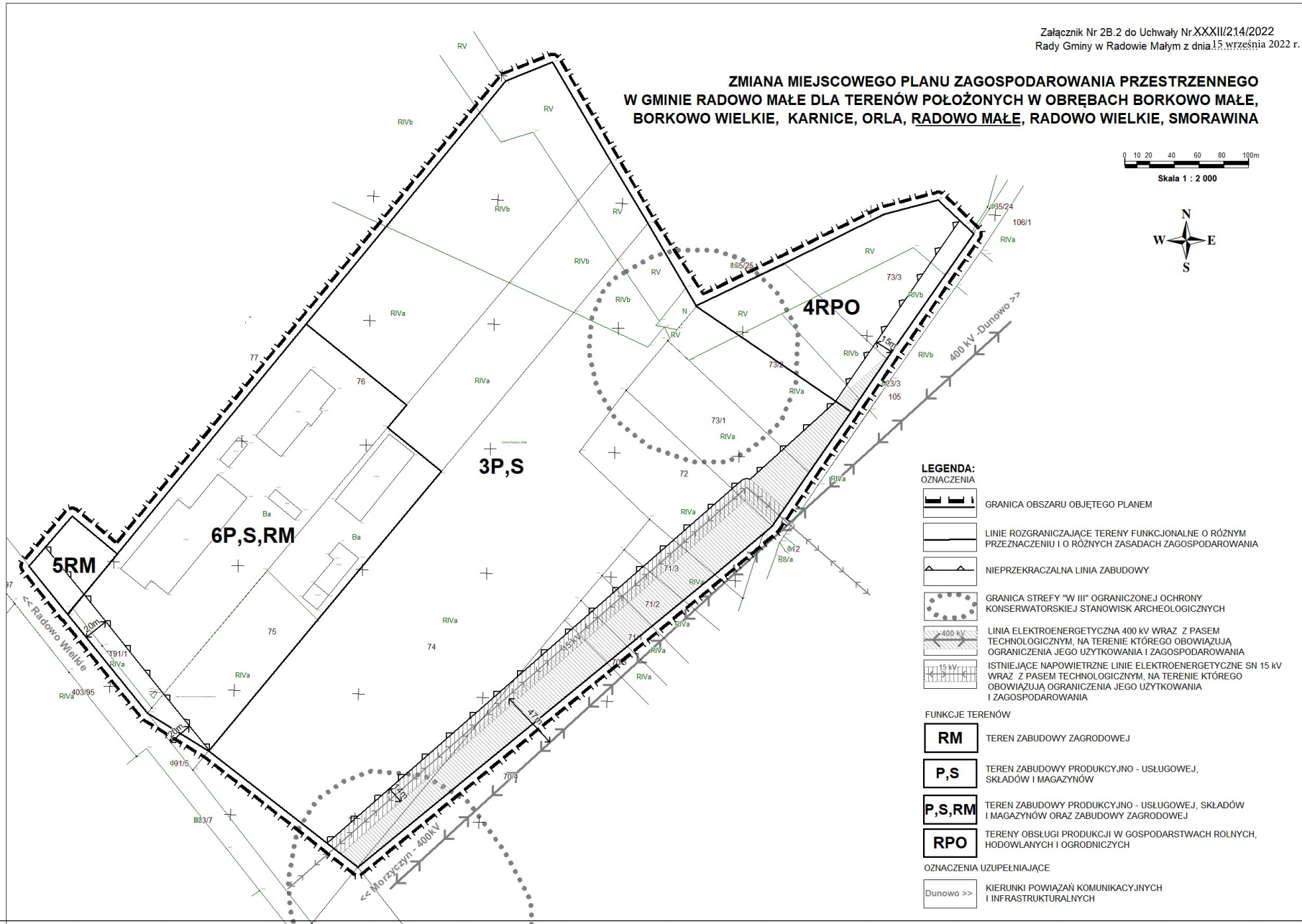
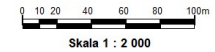
**FUNKCJE TERENÓW**

-  **R** TERENY ROLNE
-  **ZL** TERENY LASÓW
-  **KD.Z** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - ZBIORCZEJ
-  **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE**

-  **OchK-1** PROPONOWANY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (OCHK-1)
-  OBSZAR O POSTULOWANYM PRZEZNACZENIU NA DOLESIENIA
-  **Radowo >>** KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURALNYCH

### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE RADOWO MAŁE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH BORKOWO MAŁE, BORKOWO WIELKIE, KARNICE, ORLA, RADOWO MAŁE, RADOWO WIELKIE, SMORAWINA



**LEGENDA:  
OZNACZENIA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY FUNKCJONALNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

- GRANICA STREFY "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA JEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA JEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA

**FUNKCJE TERENÓW**

- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- P,S** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P,S,RM** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RPO** TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANEYCH I OGRODNICZYCH

**OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE**

- Dunowo >>** KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURALNYCH

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

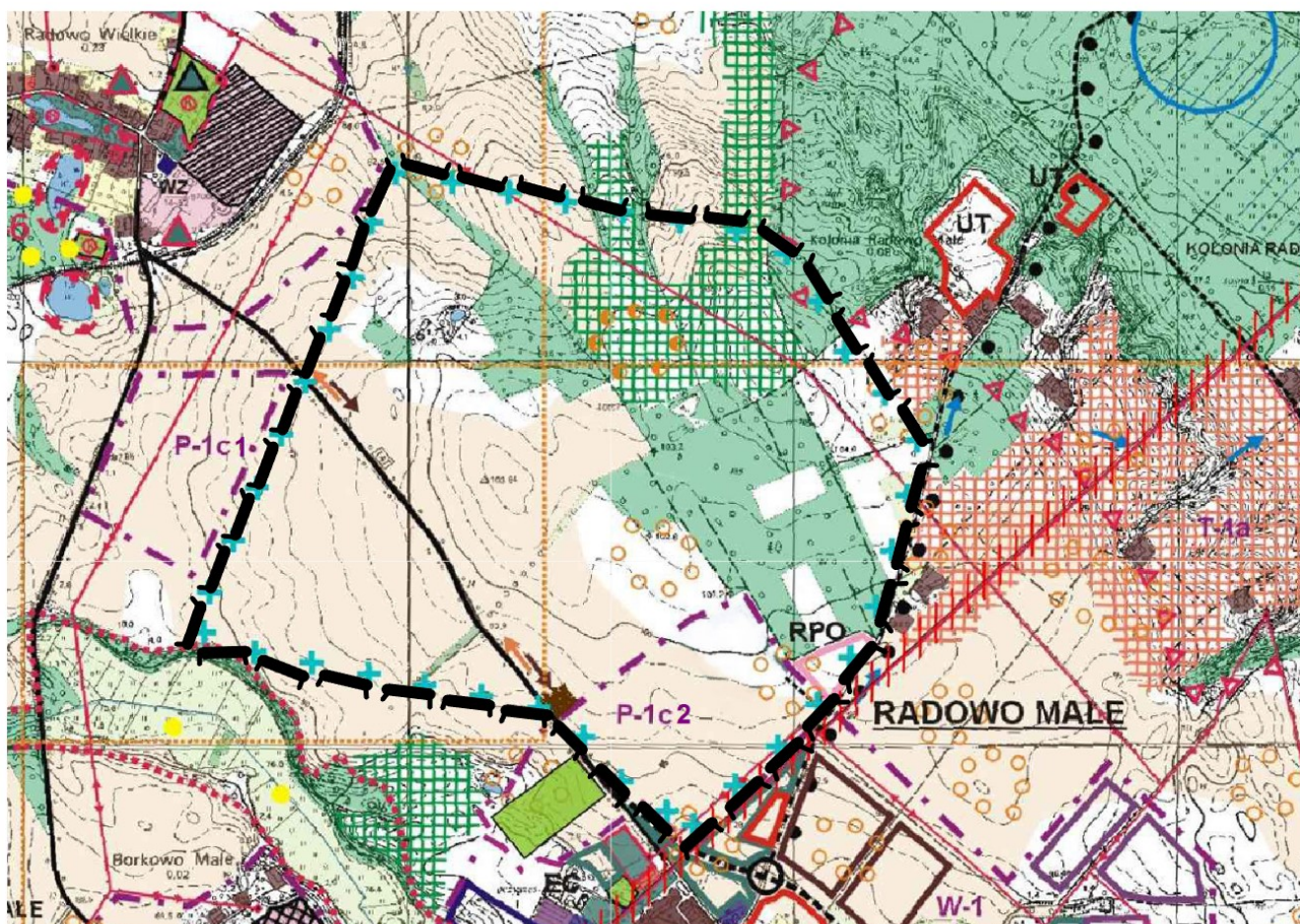
OBRĘBY: BORKOWO MAŁE, BORKOWO WIELKIE, KARNICE,  
ORLE, RADOWO MAŁE, RADOWO WIELKIE, SMORAWINA

### WYRYS ZE STUDIUM

0 200 400 600 1000 m



granica obszaru  
objętego zmianą planu



# LEGENDA

- Granice gminy
- Granice rysunków
- Granice postulowanych stref zabudowy
- Oznaczenia strefy zabudowy (przykładowe)**
- R-4**  
R- symbol funkcji dominującej  
4- numer kolejny strefy zabudowy
- W- strefy zabudowy wielofunkcyjnej
- E- strefy zabudowy eksploatacyjnej
- T- strefy zabudowy turystycznej
- R- strefy zabudowy produkcyjnej rolnictwa i przetwórstwa rolno- leśnego
- P- strefy zabudowy przemysłowo- składowej
- O walorach kwalifikujących do uznania za "obszar chronionego krajobrazu"
- O walorach kwalifikujących do uznania "za zespół przyrodniczo-krajobrazowy"
- Istniejące pomniki przyrody
- Użytek ekologiczny istniejący

**Tereny cenne przyrodniczo proponowane do objęcia ochroną:**

- Rezerwat przyrody
- Użytki ekologiczne -torfowiska, bagna, mokradła
- Projektowane pomniki przyrody- drzewa, aleje, grupy drzew
- Stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt
- Tereny występowania i rozmnażania gatunków rzadkich i chronionych zwierząt i roślin (elementy sieci ECUNET)-lokalne zbiorniki śródpólne, mokradła, torfowiska i doliny rzek
- Tereny źródłiskowe rzek
- Główne korytarze ekologiczne
- Granice projektowanych stref ochrony konserwatorskiej
- Oznaczenia j.w.
- Zasięg postulowanych stref ochrony archeologicznej
- WI
- WII
- WIII
- Zabytki architektury ustanowione, lub wnioskowany wpis do rejestru
- Obszary zieleni zabytkowej chronionej( parki, cmentarze)
- Lasy i zadrzewienia
- Lasy ochronne
- Wody otwarte
- Bagna, torfowiska, łąki podmokłe
- Ogrody działkowe, inne wieloletnie, sady
- Kompleksy glebowe 4i5 gruntów ornych b.dobre i dobre
- Pozostałe grunty rolne i nieużytki
- Obiekty nieużytkowane
- Obiekty wymagające rozbiórki bądź odbudowy. Obszary wymagające uporządkowania

**Obszary zabudowy (oznaczenia kolorem funkcji)**

- Obszary zabudowy istniejącej (kolor funkcji)
- Sugerowane (preferowane) obszary zabudowy (obwódka- kolor funkcji)

**Kolory i oznaczenia funkcji dla obszarów zabudowy istniejącej i sugerowanej**

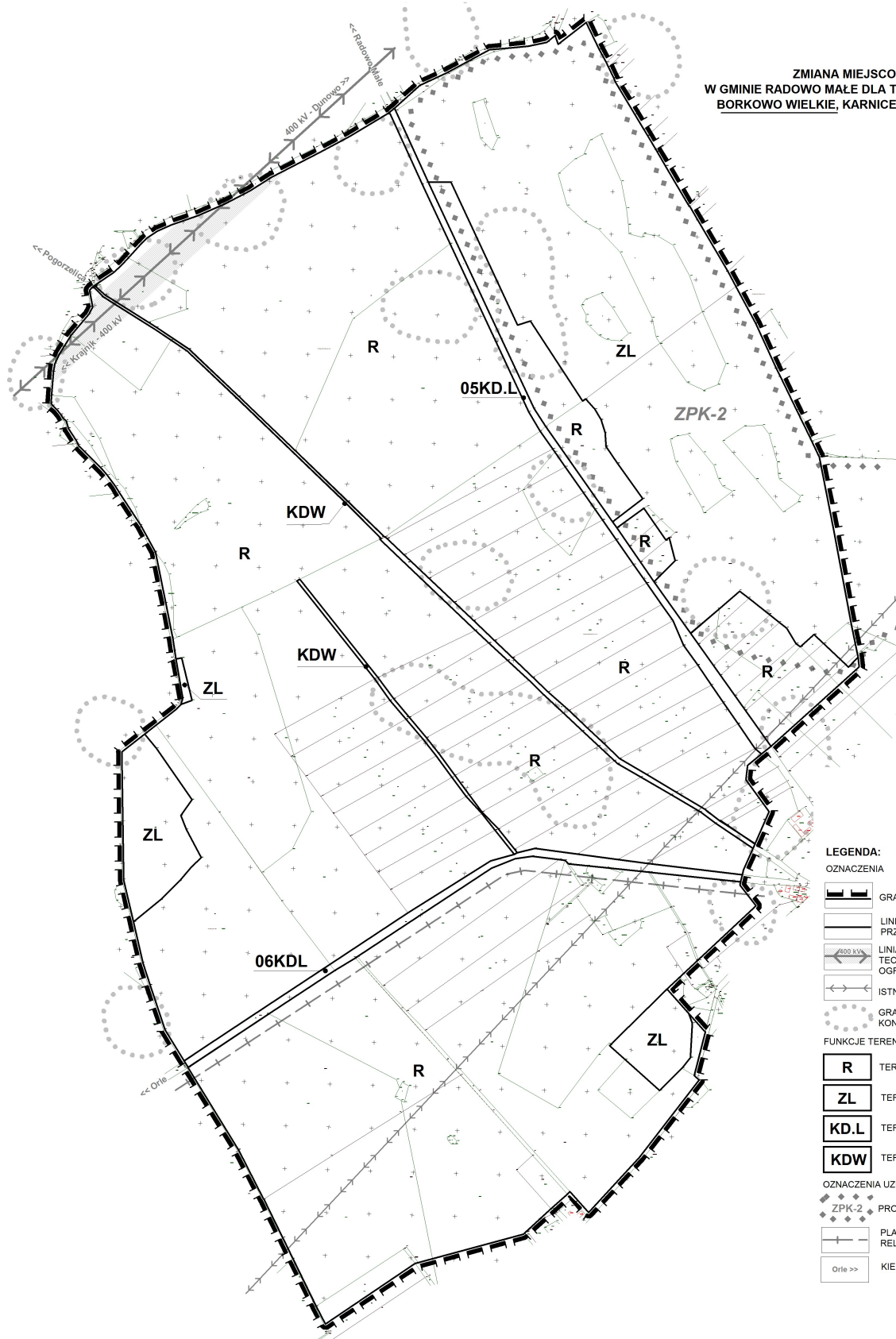
- Zabudowa mieszkaniowa z funkcjami uzupełniającymi
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcjami uzupełniającymi
- Zabudowa przemysłowo- składowa
- Obsługa produkcji rolnej i przetwórstwo ( RPO- tereny projektowane)
- Usługi, usługi z dużym udziałem zieleni (- proj)tereny usług turystycznych UT)
- Zieleni urzędzona
- Obiekty infrastruktury technicznej
- EG**
- NO**
- WZ**
- EC**
- ET**
- STACJE REDUKCYJNE GAZU**
- OCZYSZCZALNIE I PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW**
- UJĘCIA WODY I STACJE WODOCIĄGOWE**
- KOTŁOWNIE**
- WIEŻE TELEKOMUNIKACYJNE**

**Obszary o postulowanym przeznaczeniu na:**

- dolesienia
- koncentracja rolniczej zabudowy zagrodowej i uzupełniającej
- Urządzenia ziemie turystyki i rekreacji
- Granice dopuszczalnych stref lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych
- Linie energetyczne WN i SN oraz transformatory
- Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia ( wariant I)
- Postulowane kierunki przesyłu i odbioru:**
- woda
- ścieki
- gaz
- zmiana kierunku przepływu wody
- Drogi wojewódzkie (DW-146 i DW-147)
- Drogi gminne, inne ważniejsze utwardzone
- Przebieg drogi na obszarze zabudowanym
- Drogi projektowane lub do modernizacji
- Drogi postulowane do modernizacji
- Projektowane węzły drogowe
- Projektowane lądowisko helikopterów
- Ścieżki rowerowe istniejące
- Ścieżki rowerowe projektowane
- Parkingi istniejące i projektowane
- Parkingi projektowane
- Przystanki autobusowe
- Figury i krzyże






**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GMINIE RADOWO MAŁE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH BORKOWO MAŁE,  
BORKOWO WIELKIE, KARNICE, ORLE, RADOWO MAŁE, RADOWO WIELKIE, SMORAWINA**

0 25 50 100 200m  
Skala 1 : 5 000







**LEGENDA:**




**OZNACZENIA**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY FUNKCJONALNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA JEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
-  ISTNIEJĄCE NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN
-  GRANICA STREFY "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

**FUNKCJE TERENÓW**

-  **R** TERENY ROLNE
-  **ZL** TERENY LASÓW
-  **KD.L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
-  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE**

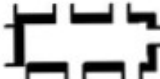
-  **ZPK-2** PROPONOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY (ZPK-2)
-  PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI DOBRA NOW. - ŁOBEZ
-  **Orle >>** KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURALNYCH

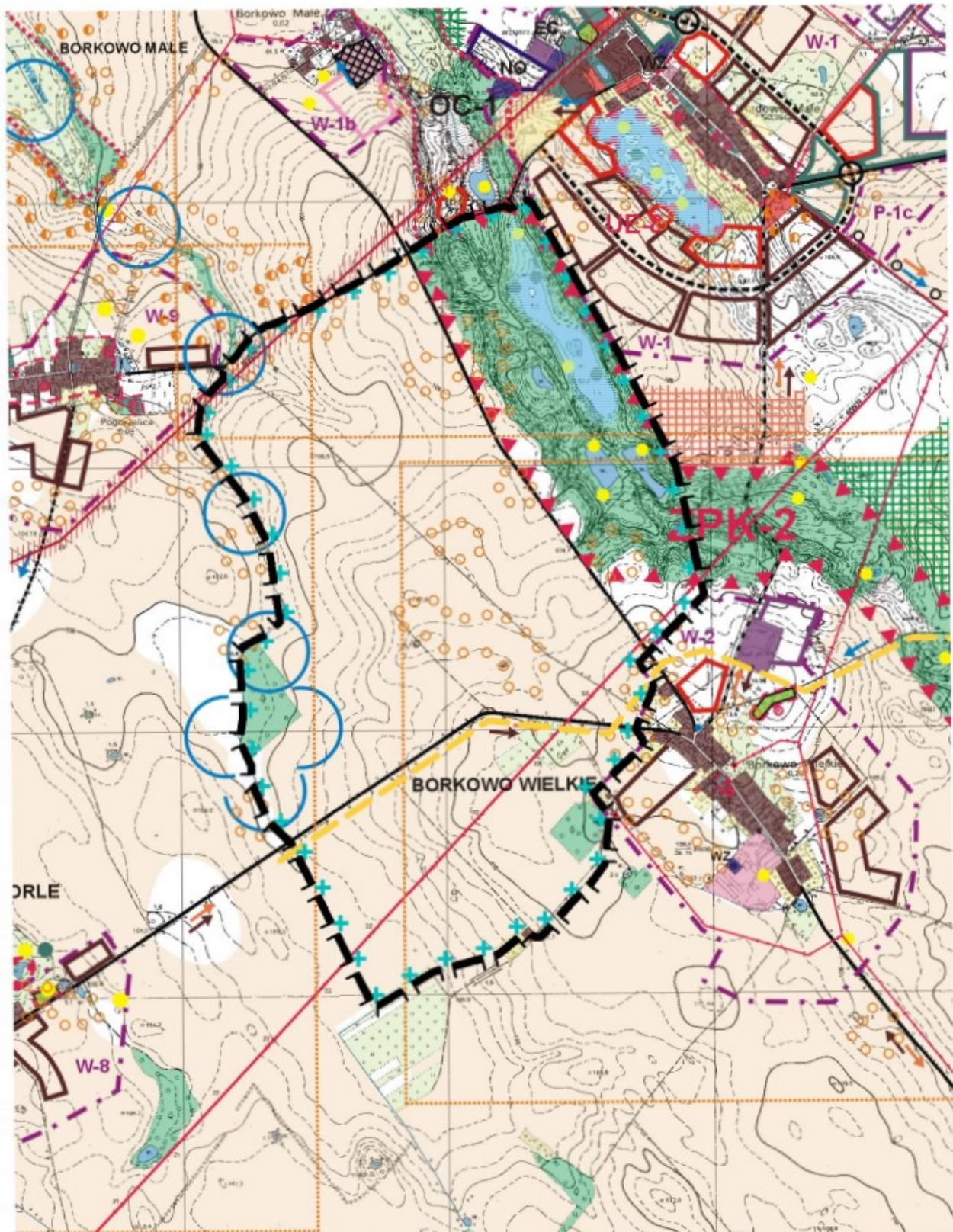
## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBREBY: BORKOWO MAŁE, BORKOWO WIELKIE, KARNICE,  
ORLE, RADOWO MAŁE, RADOWO WIELKIE, SMORAWINA

WYRYS ZE STUDIUM



 granica obszaru  
objętego zmianą planu



# LEGENDA

	Granice gminy
	Granice rysunków
	Granice postulowanych stref zabudowy
	Oznaczenia strefy zabudowy (przykładowe) R- symbol funkcji dominującej 4- numer kolejny strefy zabudowy W- strefy zabudowy wielofunkcyjnej E- strefy zabudowy eksploatacyjnej T- strefy zabudowy turystycznej R- strefy zabudowy produkcyjnej rolnictwa i przetwórstwa rolno- leśnego P- strefy zabudowy przemysłowo- składowej
	O walorach kwalifikujących do uznania "za" obszar chronionego krajobrazu"
	O walorach kwalifikujących do uznania "za zespół przyrodniczo-krajobrazowy"
	Istniejące pomniki przyrody
	Użytek ekologiczny istniejący
<b>Tereny cenne przyrodniczo proponowane do objęcia ochroną:</b>	
	Rezerwat przyrody
	Użytki ekologiczne -torfowiska, bagna, mokradła
	Projektowane pomniki przyrody- drzewa, aleje, grupy drzew
	Stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt
	Tereny występowania i rozmnażania gatunków rzadkich i chronionych zwierząt i roślin (elementy sieci ECONE)-lokalne zbiorniki śródpólne, mokradła, torfowiska i doliny rzek
	Tereny źródliskowe rzek
	Główne korytarze ekologiczne
	Granice projektowanych stref ochrony konserwatorskiej
	Oznaczenia j.w.
	Zasięg postulowanych stref ochrony archeologicznej WI WII WIII
	Zabytki architektury ustanowione, lub wnioskowany wpis do rejestru
	Obszary zieleni zabytkowej chronionej( parki, cmentarze)
	Lasy i zadrzewienia
	Lasy ochronne
	Wody otwarte
	Bagna, torfowiska, łąki podmokłe
	Ogrody działkowe, inne wieloletnie, sady
	Kompleksy glebowe 4i5 gruntów ornych b.dobre i dobre
	Pozostałe grunty rolne i nieużytki
	Obiekty nieużytkowane
	Obiekty wymagające rozbiórki bądź odbudowy. Obszary wymagające uporządkowania
<b>Obszary zabudowy (oznaczenia kolorem funkcji)</b>	
	Obszary zabudowy istniejącej (kolor funkcji)
	Sugerowane (preferowane) obszary zabudowy (obwódka- kolor funkcji)

## Kolory i oznaczenia funkcji dla obszarów zabudowy istniejącej i sugerowanej

	Zabudowa mieszkaniowa z funkcjami uzupełniającymi
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcjami uzupełniającymi
	Zabudowa przemysłowo- składowa
	Obsługa produkcji rolnej i przetwórstwo ( RPO- tereny projektowane)
	Usługi, usługi z dużym udziałem zieleni (- proj)tereny usług turystycznych UT)
	Zieleń urządzona
	Obiekty infrastruktury technicznej
	STACJE REDUKCYJNE GAZU OCZYSZCZALNIE I PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW UJĘCIA WODY I STACJE WODOCIĄGOWE KOTŁOWNIE WIEŻE TELEKOMUNIKACYJNE

## Obszary o postulowanym przeznaczeniu na:

	- dolesienia
	- koncentracja rolniczej zabudowy zagrodowej i uzupełniającej
	-Urządzenia ziemne turystyki i rekreacji
	Granice dopuszczalnych stref lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych
	Linie energetyczne WN i SN oraz transformatory
	Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia ( wariant I)
	Postulowane kierunki przesyłu i odbioru: - woda - ścieki - gaz
	- zmiana kierunku przepływu wody
	Drogi wojewódzkie (DW-146 i DW-147)
	Drogi gminne, inne ważniejsze utwardzone
	Przebieg drogi na obszarze zabudowanym
	Drogi projektowane lub do modernizacji
	Drogi postulowane do modernizacji
	Projektowane węzły drogowe
	Projektowane lądowisko helikopterów
	Ścieżki rowerowe istniejące
	Ścieżki rowerowe projektowane
	Parkingi istniejące i projektowane
	Parkingi projektowane
	Przystanki autobusowe
	Figury i krzyże

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/214/2022  
Rady Gminy Radowo Małe  
z dnia 15 września 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Radowo Małe rozstrzyga, co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Radowo Małe rozstrzyga, co następuje:

z ustaleń zawartych w uchwale zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina, a dotyczących:

- likwidacji możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w trzech z czterech dopuszczonych planem lokalizacjach,
- poszerzenia funkcji terenów w obrębie Radowo Małe przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno - usługową, składy i magazyny o zabudowę zagrodową, dopuszczając również lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym zabudowy mieszkaniowej - na potrzeby właściciela lub dozoru (na terenie posiadającym pełne uzbrojenie), oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego wynika, iż przyjęcie zmiany planu oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą żadnych wydatków z budżetu Gminy Radowo Małe. Wszelkie koszty związane z podłączeniem zabudowy powstałej na obszarze planu do infrastruktury technicznej poniesie gestor sieci lub właściciel terenu.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXII/214/2022

Rady Gminy Radowo Małe

z dnia 15 września 2022 r.

Zalacznik6.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Radowo Małe zwanego dalej „zmianą planu” przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XIII/101/2020 Rady Gminy w Radowie Małym z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina przyjętego uchwałą nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina zwanego dalej „Planem z 2012 r.”.

Zmiana planu w części tekstowej, dotyczy:

a) usunięcia symboli przeznaczenia terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i terenów rolniczych oznaczonych symbolami: 2 EW/R, 6 EW/R i 7 EW/R i ustaleń dla tych terenów,

b) zmiany terenu obiektów produkcyjno - usługowych, składów i magazynów o symbolu 3 P,S na:

- teren zabudowy produkcyjno - usługowej, składów i magazynów o symbolu 3P,S,

- teren zabudowy produkcyjno - usługowej, składów i magazynów oraz zabudowy zagrodowej o symbolu 6P,S,RM,

oraz zmiany ustaleń dla tych terenów z zakresu przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania oraz z zakresu infrastruktury technicznej,

c) uzupełnienia przepisów ogólnych z zakresu sieci elektroenergetycznych: przesyłowej i dystrybucyjnej.

Zmiana planu w części graficznej, dotyczy:

a) usunięcia terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i terenów rolniczych oznaczonych symbolami: 2 EW/R, 6 EW/R i 7 EW/R wraz z usunięciem Załączników w skali 1:2000 oznaczonych numerami: 2B.1, 2C1 i 2C.2. Dokonanie stosownych korekt na załącznikach w skali 1:5000 t.j. 1B i 1C, polegających na usunięciu granic obszarów objętych planem w skali 1:2000: Załączniki: 2B.1, 2C1 i 2C.2 i poszerzenia terenów rolnych oznaczonych symbolem R oraz oznaczeń w legendzie.

b) zmiany na Załączniku w skali 1:2000 2B.2 na terenie o symbolu 3 P, S - teren obiektów produkcyjno - usługowych, składów i magazynów na symbol 3 P, S, RM teren obiektów produkcyjno - usługowych, składów i magazynów oraz zabudowy zagrodowej o symbolu oraz oznaczeń w legendzie.

Konieczność sporządzenia i uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, była podyktowana konsekwencjami jakie dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w Gminie Radowo Małe przyniosło wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724). Ustawa ta wprowadziła ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej ustalając odległość w jakiej zabudowa ta może być lokalizowana nie tylko od istniejących elektrowni wiatrowych ale również i od terenów na których w miejscowym planie jest dopuszczona budowa elektrowni wiatrowych. W związku tym, iż w Planie z 2012 r. maksymalna wielkość wież (skrajny punkt wirnika w pozycji pionowej) jest ustalona na 210 m n.p.t., to zgodnie z zapisami ww. ustawy w promieniu 2100 m obowiązuje zakaz lokalizowania i budowania nowych budynków mieszkalnych, co w znacznej mierze ogranicza możliwości rozwoju wielu miejscowości w Gminie Radowo Małe.

W związku z licznymi wnioskami zgłaszanymi przez mieszkańców Gminy Radowo Małe, którym ww. zapisy nie pozwalają realizować nowej zabudowy mieszkaniowej w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy oraz faktem, iż właściciele trzech z czterech terenów przeznaczonych w Planie z 2012 r. pod elektrownie wiatrowe odstąpili od zamiaru realizacji inwestycji - podjęta została decyzja o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu poprzez likwidację zapisów dotyczących możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w trzech z czterech dopuszczonych planem lokalizacjach.

Uchwalany w 2012 r plan miał przede wszystkim na celu przeznaczenie terenów o dotychczasowym użytkowaniu rolniczym na tereny rolnicze z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania a także z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Plan z 2012 r. obejmował

3 odrębne obszary położone w następujących obrębach ewidencyjnych: Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina o łącznej powierzchni około 937,34 ha.

**Obszar I** obejmuje tereny położone w obrębach: Karnice i Smorawina. Tworzy go pas terenów o długości ok. 4,5 km i szerokości ok. 1 km, ciągnący się wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy Radowo Małe z gminami Resko i Łobez. Granice tego obszaru oznaczone zostały na rysunku Planu z 2012 r. stanowiąc załącznik nr 1A (skala 1:5000). W Planie z 2012 r. na obszarze tym usankcjonowano dotychczasowe użytkowanie i przeznaczenie terenów, a mianowicie: tereny rolne (R), lasy (ZL), drogi publiczne – lokalne (KD.L), drogi wewnętrzne (KD.W), dodatkowo oznaczając na części terenów rolnych:

a) obszary o postulowanym przeznaczeniu na dolesienia (działki nr: 1, 2, 3, 46/10 obręb Karnice o powierzchni około 75,4 ha) oraz

b) proponowany użytek ekologiczny UE-2 (działki nr: 46/2 i 46/3 obręb Karnice o powierzchni około 5,6 ha).

Ponadto z części terenów rolnych wydzielono obszar o powierzchni ok. 6,95 ha (część działki nr 38/16 obręb Karnice) z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obszar ten tworzy pas terenu o długości ok. 630 m i zmiennej szerokości od ok. 80 w części północnej do 160 m w części południowej, przylegający od północy do drogi powiatowej relacji Karnice – Karwowo (4318Z) kategorii lokalnej i dalej ciągnący się wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej Gminy Radowo Małe z Gminą Łobez. Na obszarze tym wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz proponowaną lokalizację wieży elektrowni z orientacyjnym zasięgiem fundamentu, placu montażowego, przebiegiem dróg montażowych i serwisowych.

Granice tego obszaru oznaczone zostały na rysunku Planu z 2012 r. stanowiąc załącznik nr 2A (skala 1:2000). Z kolei strefa oddziaływania elektrowni wiatrowych została wyznaczona rysunku planu załącznik nr 1A (skala 1:5000) jako tereny rolne, które stanowią jednocześnie strefę ochronną występowania znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko. Część strefy znajdująca się poza granicami Gminy Radowo Małe jest wprowadzona analogicznymi regulacjami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Łobzie - uchwała nr L/318/10 z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację farm elektrowni wiatrowych w obrębie Karwowo gm. Łobez (farma „Karwowo”) oraz w obrębie Zachemie, gm. Łobez (farma „Meszne”).

Z uwagi na fakt, iż lokalizacja tej wieży stanowi fragment większej farmy wiatrowej „Karwowo”, która jest planowana do realizacji, to zarówno rysunki jak i zapisy dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania Obszaru I, które zostały uzgodnione w toku procedury planistycznej zakończonej uchwaleniem Planu z 2012 r. - pozostawiono bez zmian.

**Obszar II** obejmuje tereny położone w obrębach: Radowo Małe i Radowo Wielkie. Tworzy go zwarty blok terenu o długości ok. 2,0 km i szerokości ok. 1,9 km, rozpościerający się od południowo-wschodniego krańca miejscowości Radowo Wielkie do północno-zachodniego krańca miejscowości Radowo Małe. Granice tego obszaru oznaczone zostały na rysunku Planu z 2012 r. stanowiąc załącznik nr 1B (skala 1:5000). W Planie z 2012 r. na obszarze tym usankcjonowano dotychczasowe użytkowanie i przeznaczenie terenów, a mianowicie: tereny rolne (R), lasy (ZL), drogi publiczne – zbiorcze (KD.Z), drogi wewnętrzne (KD.W), dodatkowo oznaczając na części terenów rolnych obszary o postulowanym przeznaczeniu na dolesienia (działki nr: część 7/2, część 7/6 obręb Radowo Wielkie i część dz. nr 9 obręb Radowo Małe, o łącznej powierzchni około 22 ha).

Ponadto z części terenów rolnych wydzielono dwa obszary:

·**2B.1** o powierzchni ok. 3,95 ha (część działki nr 79/1 obręb Radowo Małe) - załącznik nr 2B.1 (skala 1:2000) z przeznaczeniem:

- teren lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i terenów rolniczych (1,46ha) oznaczony symbolem **EW/R**,

- teren rolniczy z zakazem zabudowy (2,49ha) oznaczony symbolem **R**, który jednocześnie stanowi strefę ochronną występowania znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko

oraz

·**2B.2** o powierzchni około 21,79 ha -załącznik nr 2B.2 (skala 1:2000) z przeznaczeniem:

- teren obiektów produkcyjno - usługowych, składów – magazynów (działki nr: część 70/3, część 70/4, część 71/1, część 71/2, część 71/3, 72, część 73/2, część 74, 75, 76 i część 77 obręb Radowo Małe o powierzchni 19,76 ha) oznaczony symbolem **P,S**,

- teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (działki nr: część 73/2 i 73/3 obręb Radowo Małe o powierzchni 1,76 ha) oznaczony symbolem **RPO**,

- teren zabudowy zagrodowej (część działki 77 obręb Radowo Małe o powierzchni 0,27 ha) oznaczony symbolem **RM**.

W przypadku terenu przeznaczanego w Planie z 2012 r. (EW/R - załącznik 2B.1) pod lokalizację elektrowni wiatrowej w promieniu obszaru jej oddziaływania – 2100 m (zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej dotyczą następujących miejscowości w Gminie Radowo Małe: Radowo Małe, Radowo Wielkie, Borkowo Małe i Radówko) - w związku czym w zmienianym Planie podjęta została decyzja o jego wykreśleniu. Tym samym usuwa się załącznik nr 2B.1 (skala 1:2000), a tereny, które on obejmował pozostawia się jako tereny rolnicze (R) korygując oznaczenie na załączniku nr 1B (skala 1:5000).

W przypadku terenu przeznaczanego w Planie z 2012 r. (P,S - załącznik 2B.2) pod zabudowę produkcyjno - usługową, składowo – magazynową dostosowuje się zapisy Planu do ustaleń obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe*” wydzielając z terenu 3,P,S nowy teren 6P,S,RM, w którym dodano funkcję zabudowy zagrodowej, zaś dla wszystkich terenów P,S dodatkowo dopuszczono lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym zabudowy mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej. Tym samym dotychczasowy teren elementarny P,S zastąpiony terenami o symbolach 3,PS i 6 P,S,RM, co zostaje uwzględnione w skorygowanym załączniku 2B.2 (skala 1:2000). Pozostałe oznaczenia i ustalenia na rysunku pozostają bez zmian.

**Obszar III** obejmuje tereny położone w obrębach: Borkowo Małe, Borkowo Wielkie i Orle. Tworzy go zwarty blok terenu o długości ok. 3,0 km i szerokości ok. 1,5 km, rozpościerający się na południe od miejscowości Radowo Małe do północno-zachodniego krańca miejscowości Borkowo Wielkie. Granice tego obszaru oznaczone zostały na rysunku Planu z 2012 r. stanowiąc załącznik nr 1C (skala 1:5000). W Planie z 2012 r. na obszarze tym usankcjonowano dotychczasowe użytkowanie i przeznaczenie terenów, a mianowicie: tereny rolne (R), lasy (ZL), drogi publiczne – lokalne (KD.L), drogi wewnętrzne (KD.W).

Ponadto z części terenów rolnych wydzielono dwa obszary:

·2C.1 o powierzchni ok. 8,5 ha (działki nr 103, 104 i 105 obręb Borkowo Wielkie) - załącznik nr 2C.1 (skala 1:2000) z przeznaczeniem terenu pod lokalizację elektrowni wiatrowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej i tereny rolnicze oznaczonych symbolem (EW/R),

·2C.2 o powierzchni ok. 4,78 ha (część działki nr 53 i działki 54,55 i 56 obręb Borkowo Wielkie) - załącznik nr 2C.2 (skala 1:2000) z przeznaczeniem terenu pod lokalizację elektrowni wiatrowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej i tereny rolnicze oznaczonych symbolem (EW/R),

W przypadku terenu przeznaczanego w Planie z 2012 r. (EW/R - załącznik 2C.1) pod lokalizację elektrowni wiatrowej infrastruktury towarzyszącej i terenów rolniczych, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w promieniu obszaru jej oddziaływania – 2100 m występują ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, które dotyczą następujących miejscowości w gminie Radowo Małe: Radowo Małe, Borkowo Małe, Pogorzelica i Borkowo Wielkie) - w związku czym podjęta została decyzja o jego wykreśleniu. Tym samym usuwa się załącznik nr 2C.1 (skala 1:2000), a tereny, które on obejmował pozostawia się jako tereny rolnicze (R) korygując oznaczenie na załączniku nr 1C (skala 1:5000). Pozostałe oznaczenia i ustalenia na rysunku pozostają bez zmian.

W przypadku terenu przeznaczanego w Planie z 2012 r. (EW/R - załącznik 2C.2) pod lokalizację elektrowni wiatrowej, infrastruktury towarzyszącej i terenów rolniczych, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w promieniu obszaru jej oddziaływania – 2100 m występują ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, które dotyczą następujących miejscowości w Gminie Radowo Małe: Pogorzelica, Borkowo Wielkie i Orle - w związku czym podjęta została decyzja o jego wykreśleniu. Tym samym usuwa się załącznik nr 2C.2 (skala 1:2000), a tereny, które on obejmował pozostawia się jako tereny rolnicze (R) korygując oznaczenie na załączniku nr 1C (skala 1:5000). Pozostałe oznaczenia i ustalenia na rysunku pozostają bez zmian.

W wyniku realizacji uchwały Nr XIII/101/2020 Rady Gminy w Radowie Małym z dnia 29 maja 2020 r. sporządzono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina przyjętego uchwałą nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca 2012 r. i opracowano projekt zmiany planu, który koryguje przeznaczenie trzech terenów elementarnych oznaczonych symbolami EW/R – „teren lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i terenów rolniczych” o łącznej powierzchni 14,74 ha, na tereny rolnicze oznaczone symbolami – R. Ponadto dostosowując ustalenia planu do obowiązujących zapisów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Radowo Małe poszerzono funkcję terenów w obrębie Radowo Małe oznaczonych symbolem P,S o powierzchni 19,76 ha przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno - usługową, składy i magazyny o zabudowę zagrodową (teren 6P,S,RM), ponadto dopuszczając lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym zabudowy mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru).

Ze względu na fakt, iż zmiany w Planie polegają przede wszystkim na usunięciu zapisów dotyczących możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych stanowiąc jedynie niewielkie modyfikacje przyjętego Planu w 2012 r., co wypełnia przesłanki zawarte w art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), tym samym odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina. Odstąpienie uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie pismo znak: WOPN-OS.410.153.2020.KM) i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łobzie (pismo znak: ZNS.9022.1.1.1.2020).

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

1.W zmianie planie uwzględniono:

#### **1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

a) zachowanie dominującej funkcji rolniczej,

b) zachowanie ustaleń planu z 2012 r. na terenie położonym w części obrębu Radowo Małe w zakresie: przeznaczenia terenów pod zabudowę produkcyjno - usługową, składowo – magazynową z poszerzeniem o funkcję zabudowy zagrodowej oraz dopuszczenie lokalizacji zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym funkcji mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej; parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania ustalono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy miejscowości Radowo Małe,

c) powiązanie nowego zainwestowania z istniejącym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną,

d) poprzez utrzymanie w formie ustaleń graficznych:

- granic proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu OCHK-1 oraz proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego ZPK-2,

- granic stref pełnej, częściowej i ograniczonej ochrony archeologicznej,

- granic obszarów o postulowanym przeznaczeniu na dolesienia,

- orientacyjnego przebiegu planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Dobra Nowogardzka - Łobez,

- orientacyjnego przebiegu linii energetycznej 400kV wraz z pasem technologicznym relacji Krajnik - Dunowo,

- linii rozgraniczających poszczególne tereny elementarne,

- przeznaczenia terenów: tereny rolnicze, tereny leśne, tereny zabudowy zagrodowej, teren obiektów produkcyjno - usługowych, składów i magazynów oraz zabudowy zagrodowej, teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz tereny dróg: publicznej zbiorczej, publicznych lokalnych i wewnętrznych,

e) poprzez wprowadzenie w formie ogólnych ustaleń tekstowych:

- zasad zagospodarowania i użytkowania terenów przez które przebiega elektroenergetyczna sieć przesyłowa 400kV,

- zasad zagospodarowania i użytkowania terenów przez które przebiega elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna 15kV i 0,4kV,

- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenów zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa oraz terenów produkcyjno – usługowych i składowo – magazynowych,

f) poprzez wprowadzenie w formie szczegółowych ustaleń tekstowych zasad związanych z zagospodarowaniem terenów o symbolu P,S i P,S,RM, w tym szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz linii zabudowy,

g) na obszarze objętym zmianą planu nie określa się w formie ustaleń tekstowych i graficznych:

- granic administracyjnych,

- sposobu wydzielania działek, sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ze względu na istniejące zainwestowanie terenu charakteryzujące się wysokim nasyceniem oraz zróżnicowaną, niejednorodną formą - brakiem jednolitego charakteru,

h) na obszarze objętym zmianą planu nie określa się w formie ustaleń graficznych:

- granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic i oznaczeń obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów i obszarów górniczych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radowo Małe nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni,

- granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 handlowych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic pomników załady oraz ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki** zachowaniu na obszarze objętym zmianą planu jednolitych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych, zaś na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, usługową, składowo – magazynową, zagrodową i mieszkaniową wprowadzając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, które ustalono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy miejscowości Radowo Małe.

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

a) poprzez utrzymanie:

- nakazu zachowania istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych,

- zakazów na terenach proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu OCHK- 1, proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego oraz proponowanego do utworzenia użytku ekologicznego,

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla zabudowy zagrodowej,

- nakazu wykonania studium krajobrazowego dla zabudowy wielkokubaturowej, wielkoprzestrzennej, wielkopowierzchniowej,

- zalecenia wprowadzania nasadzeń zieleni izolacyjnej, szczególnie od strony sąsiadującej z terenami zabudowy mieszkaniowej,

- zakazu zabudowy na terenach rolnych,

-nakazu zagospodarowania terenów leśnych zgodnie z planem urządzania lasu

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych następujących klas bonitacyjnych o łącznej powierzchni 0,98 ha w tym: R IIIb o powierzchni 0,48 ha, R IVa o powierzchni 0,4 ha, R IVb o powierzchni 0,1 ha. Ze względu na fakt, iż grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III spełniają łącznie przesłanki wymienione w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), to nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,

b) poprzez wprowadzenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenów zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa oraz terenów produkcyjno – usługowych i składowo – magazynowych, w tym:

- zaopatrzenia w wodę,

- odprowadzania ścieków,

- odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,

- usuwania i unieszkodliwianie odpadów,

- zaopatrzenia w ciepło.

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez

a) utrzymania w części graficznej ustanowionych stref pełnej, częściowej i ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,

b) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się nowych ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**, (o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami - Dz. U. z 2020 r. poz. 1062):

a) poprzez wprowadzenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków,

- b) poprzez utrzymanie zasad ochrony środowiska,
- c) poprzez utrzymanie rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających dojazd służbom ratowniczym,
- d) poprzez utrzymanie nakazu ustalenia i wyznaczenia miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** objętej zmianą planu zostały wzięte pod uwagę poprzez określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, przy tworzeniu których przede wszystkim uwzględniono dotychczasowe użytkowanie. Przeważającą część obszaru stanowią tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W części graficznej utrzymano na części terenów gruntów rolnych najsłabszych klas bonitacyjnych dopuszczenie możliwości dokonania zalesień. Takie wykorzystanie przestrzeni gwarantuje zachowanie istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Ponadto pozostawiono jedno miejsce pod lokalizację elektrowni wiatrowej, która jest położona w obrębie Karnice, tuż przy granicy z gminą Łobez i stanowi element większej farmy „Karwowo” położonej na terenie gminy Łobez, dla której ustalenia są określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Łobzie - uchwała nr L/318/10 z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację farm elektrowni wiatrowych w obrębie Karwowo gm. Łobez. Natomiast w obrębie Radowo Małe na terenie położonym na obrzeżach miejscowości zachowano produkcyjne przeznaczenie terenów (przemysł, składy, obsługa produkcji rolnej i przetwórstwa) rozszerzając jedynie wachlarz możliwości ich zagospodarowania o zabudowę zagrodową oraz dopuszczając lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym funkcji mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej.

#### 7) **prawo własności:**

a) poprzez uwzględnienie istniejącego stanu władania sankcjonując je liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,

b) ponieważ na obszarze objętym zmianą planu brak jest terenów, które wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, to w zmianie planu zasad takich nie określa się,

c) poprzez utrzymanie zasad podziału i scalania działek na wybranych terenach elementarnych,

d) poprzez utrzymanie zakazu podziału działek na wybranych terenach elementarnych,

e) poprzez dopuszczenie podziału działek na terenach objętych planem pod urządzenia infrastruktury technicznej nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi.

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, a także sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. ustaleniu pasów technologicznych dla przesyłowych i dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych oraz zachowaniu istniejących szerokości dróg. Wobec braku stref i obszarów ochronnej terenów zamkniętych – ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów nie określa się.

9) **potrzeby interesu publicznego** poprzez utrzymanie ustalonych w planie warunków zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, a w szczególności zachowania następujących ogólnodostępnych terenów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców: teren drogi publicznej klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych lokalnych oraz tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych. W planie problem zapewnienia miejsc parkingowych rozwiązano poprzez ustalanie różnych zasad dla poszczególnych terenów elementarnych określających stosowne zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej działki.

#### 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

1. Stan istniejącej infrastruktury technicznej na obszarze planu przedstawia się następująco:

a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków: dla terenów produkcyjnych położonych w obrębie Radowo Małe z istniejących sieci w Radowie Małym, dla pozostałych terenów rolnych, i leśnych oraz elektrowni wiatrowej nie zachodzi potrzeba uzbrojenia terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne,

b) rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym działek – brak systemu sieci kanalizacji deszczowej,

c) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami w gminie Radowo Małe,

d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej 0,4kV położonej zarówno na terenie jak i poza obszarem planu, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV znajdujące się poza obszarem planu,

e) zaopatrzenie w gaz – brak sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło – rozproszony system ogrzewania.

g) telekomunikacja – obsługa w oparciu o istniejące systemy sieci przewodowej i bezprzewodowej w gminie Radowo Małe.

Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych planu miejscowego. Odnosząc się do sieci szerokopasmowych należy podkreślić że w planie nie wprowadzono zakazów, ani rozwiązań mogących uniemożliwić lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Radowo Małe, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Radowie Małym:

a) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu,

b) o możliwości składania wniosków i uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie na adres Urzędu Gminy w Radowie Małym,

c) o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,

d) o możliwości udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), a także w związku z art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzając zgodnie z art. 48 ust. 4 ww. ustawy procedurę odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina sporządzanej zgodnie z uchwałą XIII/101/2020 z dnia 29 maja 2020 r.;

**13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez istniejący system wodociągowy funkcjonujący na terenie gminy Radowo Małe, a w szczególności poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociagową położoną w ciągu drogi wojewódzkiej nr 147 (DW147) przylegająco bezpośrednio do terenów na których w miejscowym planie dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym funkcji mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej.

2. Ustalając **przeznaczenie terenu**, a także określając **sposób zagospodarowania i korzystania z terenu**, Wójt Radowa Małego zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

W zawiązku z zawiadomieniem o podjęciu przez Radę Gminy Radowo Małe uchwały Nr XIII/101/2020 Rady Gminy w Radowie Małym z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina przyjętego uchwałą nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca

2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina, wpłynęło 6 wniosków od organów i instytucji. Wszystkie wnioski uwzględniono. Brak było natomiast wniosków od osób fizycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 8 marca 2022 r. roku do 30 marca 2022 roku. W terminie przewidzianym do składania tj. do dnia 15 kwietnia 2022 r. wpłynęło 0 uwag w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich załatwienia. W dniu 23 grudnia 2020 r. ukazało się ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Radowo Małe o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W czasie rozpatrywania złożonych do projektu planu wniosków i uwag kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, która miała na celu wypośrodkowanie interesów publicznych i prywatnych poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz ustalonych w nim kierunków rozwoju.

Generalne założenia miejscowego planu w miejscowości Radowo Małe opierają się na zasadzie ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu poprzez ustalenie terenów elementarnych i określenie ich funkcji zgodnie z istniejącym obecnie zainwestowaniem.

Na potrzeby miejscowego planu zostały wykonane analizy:

- ekonomiczna (Prognoza finansowa skutków projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
- środowiskowa (opracowanie ekofizjograficzne)

Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu.

3. Ustalając zasady przeznaczenia terenu pod nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez ustalenie generalnych zasad:

- 1) wykorzystania istniejącej sieci komunikacyjnej przy ustalaniu terenów pod nową zabudowę celem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w obrębie miejscowości Radowo Małe celem umożliwienia maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego,
- 3) utrzymanie terenów będących własnością gminy Radowo Małe jako terenów publicznych ogólnie dostępnych - drogi,
- 4) poprzez likwidację w miejscowym planie zapisów dotyczących możliwości lokalizacji 3 wież elektrowni wiatrowych odblokowanie możliwości inwestycyjnych zabudowy mieszkaniowej na terenach prywatnych (poza obszarem planu) zgodnie z oczekiwaniem społecznym wyrażanym we wnioskach,
- 5) wyznaczenie terenów pod lokalizację nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej Radowo Małe,
- 6) utrzymanie specjalnego terenu elementarnego w obrębie Karnice pod lokalizację elektrowni wiatrowej.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Radowo Małe.**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w roku 2021 została sporządzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Radowo Małe, celem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radowo Małe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Radowo Małe. Ocena została zatwierdzona uchwałą nr XXXII/213/2022 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 15 września 2022 r., w której stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radowo Małe, uchwalone Uchwałą Nr VIII/41/2011 Rady Gminy w Radowie Małym z dnia 19 lipca 2011 r. (ostatnia zmiana Uchwała Nr XX/147/2021 Rady Gminy w Radowie Małym z dnia 27 maja 2021 r.), jest częściowo nieaktualne i wymaga dokonania niezbędnej aktualizacji, niemniej

w świetle art. 87 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - studium jest dokumentem obowiązującym.

Ponieważ zakres przestrzenny zmienianego miejscowego planu przyjętego uchwałą nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina polega przede wszystkim na likwidacji zapisów dotyczących możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w trzech z czterech dotychczas dopuszczonych planem lokalizacji, to miejscowy plan obejmuje przede wszystkim tereny niezurbanizowane przeznaczone w Studium pod funkcje rolnicze i leśne. Stąd też zmieniany aktualnie plan ogranicza się do usankcjonowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzeni i jej zainwestowania. Wyjątkiem jest fragment terenu położony w obrębie Radowo Małe, który pokrywa się z wyznaczonym w Studium obszarem potencjalnej strefy produkcyjnej P-1c2.

Ustalenia dotyczące obszarów objętych miejscowym planem na podstawie Studium:

1) Obszar I obejmujący obręby Karnice i Smorawina

a) dominująca funkcja terenu: rolnicza i leśna.

b) uzupełniająca funkcja terenu: komunikacyjna z dopuszczeniem infrastruktury technicznej w tym elektroenergetycznych sieci przesyłowych WN wraz z pasem technologicznym,

W Studium tego obszaru objętego planem nie przewidziano szczególnych zasad ograniczających dotychczasowe zagospodarowanie, za wyjątkiem terenów proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu OCHK-1 i proponowanego do utworzenia użytku ekologicznego UE-2. W Studium znalazły się m.in. również następujące ustalenia dotyczące energetyki wiatrowej: „W „Studium” zaproponowano obszary, na których mogą być realizowane zespoły obiektów energetyki wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obejmujące swym zasięgiem również strefę oddziaływania, uwzględniając wymogi odległości od skupisk zabudowy i wymogi ochrony krajobrazu. (...)”

2) Obszar II obejmujący obręby Radowo Małe i Radowo Wielkie

a) dominująca funkcja terenu:

- dla większości terenu: rolnicza i leśna.

- dla części terenu obowiązują ustania dla potencjalnej strefy produkcyjnej P-1c2,

b) uzupełniająca funkcja terenu: komunikacyjna z dopuszczeniem infrastruktury technicznej w tym elektroenergetycznych sieci przesyłowych WN wraz z pasem technologicznym,

W Studium tego obszaru objętego planem nie przewidziano szczególnych zasad ograniczających dotychczasowe zagospodarowanie, za wyjątkiem terenów potencjalnej strefy produkcyjnej P-1c2 – obręb Radowo Małe, w związku z czym w Studium znalazły się m.in. następujące ustalenia uwzględnione przy zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu:

„Przez obszar potencjalnej strefy produkcyjnej P-1c2 przebiega droga wojewódzka nr 147 (DW147) dzieląc go na dwie części: północną i południową.

Funkcje dla części północnej:

- podstawowa: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa zagrodowa,

- uzupełniająca: zieleń (np.: zieleń izolacyjna, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej dla funkcji produkcyjnej, w tym funkcji mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej.

Funkcje dla części południowej:

- podstawowa: obszar użyteczności publicznej (cmentarz komunalny, tereny rekreacji, kultury i sportu)

- uzupełniająca: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zieleń (np.: zieleń izolacyjna, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

- minimalna powierzchnia działki – nie określa się,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy - do 10,0 m n.p.t,
- dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Przy czym dla funkcji towarzyszącej zabudowie produkcyjnej, a w szczególności funkcji mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), określa się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 1% całkowitej powierzchni północnej części strefy P1-c2,
- dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa,
- minimalnej i maksymalnej wielkości nowych wydzielanych działek nie określa się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- wysokość projektowanej zabudowy jednorodzinnej do 10,0 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany atykowej.”

3 )Obszar III obejmujący obręby Borkowo Małe, Borkowo Wielkie i Orle

a) dominująca funkcja terenu:

- dla większości terenu: rolnicza i leśna.
- dla części terenu obowiązują ustania dla potencjalnej strefy produkcyjnej P-1c2,

b) uzupełniająca funkcja terenu: komunikacyjna z dopuszczeniem infrastruktury technicznej w tym elektroenergetycznych sieci przesyłowych WN wraz z pasem technologicznym,

W Studium dla tego obszaru objętego zmianą planu nie przewidziano szczególnych zasad ograniczających dotychczasowe zagospodarowanie, za wyjątkiem terenów proponowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego ZPK- 2.

Tym samym sporządzenie zmiany planu na podstawie uchwały Nr XIII/101/2020 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina przyjętego uchwałą nr XVII/94/2012 Rady Gminy Radowo Małe z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radowo Małe, dla terenów położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina, jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Sporządzony w prognozie finansowej bilans dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem zmiany planu miejscowego wskazuje dodatni bilans finansowy dla gminy Radowo Małe, wynoszący około 2.900 zł. Spowodowany on jest w głównej mierze prognozowanymi wpływami podatkowymi od nowych inwestycji, które znacznie przewyższą nakłady związane z realizacją zadań własnych gminy określonych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.). Jednocześnie nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą, które to mogą spowodować jeszcze większe wpływy.

Zmiana planu uzyskała wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu zmiany planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Radowo Małe na terenach położonych w obrębach Borkowo Małe, Borkowo Wielkie, Karnice, Orle, Radowo Małe, Radowo Wielkie, Smorawina, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

Uzasadnienie podpisała Sekretarz Gminy Monika Jarzębska.