**UCHWAŁA NR XIII/113/25**
**RADY MIEJSKIEJ W KARLINIE**

z dnia 28 marca 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubiechowo, w gminie Karlino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 37ec ust. 1 oraz art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miejska w Karlinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, będącego szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubiechowo, w gminie Karlino, będącego załącznikiem do wniosku z dnia 26.02.2025 r. uzupełnionego w dniu 18.03.2025 r.

**§ 2.** 1. Granice obszaru opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 określono w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubiechowo, w gminie Karlino.
2. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Dane przestrzenne do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Do negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 37ee ww. ustawy, w zakresie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego z ramienia Rady Miejskiej w Karlinie wyznacza się Beatę Klepuszewską.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały NR XIII/113/25
Rady Miejskiej w Karlinie
z dnia 28 marca 2025 r.

**UrbanConsulting Filip Sokołowski**
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
*NIP: 575-176-28-94*
*e-mail: filip@urbanconsulting.pl*
*tel. (+48)608-292-492*
*kontakt w sprawie projektu planu:*
*tel.(+48) 517 724 004*

# PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

## dla fragmentu obrębu Lubiechowo w gminie Karlino

Opracowanie:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant
*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*
*/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne
*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*
*/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Marek Żuchowski** – planowanie przestrzenne
*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*
*/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4/*

**mgr inż. arch. Monika Kłobucka** – planowanie przestrzenne
*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*
*/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4/*

styczeń 2025 r.

**Uchwała Nr …/…/…..**
**Rady Miejskiej w Karlinie**
**z dnia ……..**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Lubiechowo w gminie Karlino**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Karlinie uchwala, co następuje:

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino*", uchwalonego uchwałą Nr LXVIII/686/24 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 marca 2024 r., uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Lubiechowo w gminie Karlino.
2. Zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Lubiechowo w gminie Karlino, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 124,58 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 2.

**§ 3.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

**§ 4.**

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
   1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach

od 1 do 10;
2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

**§ 5.**

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
3) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
4) **głównych połaciach dachu –** należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków;
6) **urządzeniu fotowoltaicznym -** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

**§ 6.**

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

## Rozdział 2
## Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 7.**

Obszar planu obejmuje łącznie **16** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolami literowymi **PEF**;

2) teren drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDD**;
3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KR**;
4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** i **2** oraz symbolami literowymi **RN**;
5) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **L**;
6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolami literowymi **ZN**.

## Rozdział 3
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

**§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
   1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
   3) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
   4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
   5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
   6) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.
3. 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 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
   2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
      a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
      b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
      c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

## Rozdział 4
## Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

**§ 9.**

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
   1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
   2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

## Rozdział 5
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

**§ 10.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: **AZP 17-18/3 m. 12**, **AZP 17-18/11 m. 7**, **AZP 17-18/12 m. 6**, **AZP 17-18/13 m. 5**, **AZP 17-18/14 m. 4**, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W obrębie strefy roboty budowlane lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala się w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

**§ 11.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają przewody gazowe wysokiego ciśnienia:
   1) DN150, wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 50m (po 25m od osi gazociągu),
   2) DN700, wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12m (po 6m od osi gazociągu),
2. W granicach stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1, należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 12.**

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, a także na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy dotyczące prawa wodnego.

**§ 13.**

Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru planu w całości w obszarze objętym koncesją nr 15/2008/Ł z dnia 12.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Bardy", ważną do 12.05.2047 r., zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

**§ 14.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
   1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000 $m^2$;
   2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 30m;
   3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

## Rozdział 8
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**§ 15.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne:
   1) o napięciu 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39m (po 19,5 m od osi),
   2) o napięciu 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi).
2. W granicach pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1, 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.
3. W przypadku skablowania linii, o których mowa w ust. 1, ograniczenia wynikające z ust. 2 tracą moc. Od linii kablowych wysokiego napięcia WN oraz linii kablowych średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna 3,0m (po 1,5m od osi).

## Rozdział 9
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 16.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: drogi gminne nr 320444Z oraz 320010Z.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
   1) na terenach oznaczonych symbolami **PEF** należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy teren.
   2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZN**.

## Rozdział 10
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 17.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
   2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
   3) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
   1) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
   2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
   2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
   1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

**§ 18.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

## Rozdział 11
## Ustalenia szczegółowe dla terenów

**§ 19.**

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 31,98 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 15,94 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 1,56 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 46.02 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 3,06 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach oznaczonym symbolami **1PEF**, **2PEF**, **4PEF**, należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,00;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7: 12 m;
9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. Tereny **1PEF**, **4PEF**, **5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 20.**

Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 1,38 ha) i **2KDD** (o powierzchni ok. 0,18 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają rurociągi gazowe wysokiego ciśnienia DN150 i DN700 wraz ze strefami bezpieczeństwa, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Przez teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego i wysokiego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 21.**

Dla terenu **1KR** (o powierzchni ok. 0,91 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 22.**

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 2,00 ha), **2RN** (o powierzchni ok 17.04 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają rurociągi gazowe wysokiego ciśnienia DN150 i DN700 wraz ze strefami bezpieczeństwa, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie energetyczne średniego i wysokiego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 23.**

Dla terenu **1L** (o powierzchni ok. 0,59 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 24.**

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0.09 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0.28 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0.33 ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 3,07 ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 0,14 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez teren **4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega rurociąg gazowy wysokiego ciśnienia DN700 wraz ze strefą bezpieczeństwa, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Teren **4ZN**, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz w granicach

obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Przez teren **4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie energetyczne średniego i wysokiego napięcia 15kV i 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## Rozdział 12
## Przepisy końcowe

**§ 25.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr …/…/… Rady Miejskiej w Karlinie z dnia ……**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Lubiechowo w gminie Karlino**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr X/89/15 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 26 czerwca 2015 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dominujące przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego projektem planu to tereny rolnicze stanowiące strefę ochronną związana z oddziaływaniem elektrowni wiatrowych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino, obszar objęty planem zlokalizowany jest w graniach terenów użytków rolnych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino", uchwalonego uchwałą nr XXI/215/08 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 23 maja 2008 r. z późniejszymi zmianami.* Realizacja planu odbywa się w oparciu o 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. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Miejska została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20, art. 37ea i art. 37eb upizp. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Granicami opracowania objęto tereny niezbędne pod realizację inwestycji głównej, tj. elektrowni słonecznych. Ponadto w ramach sporządzonego projektu planu ujęto również proponowane inwestycje uzupełniające, tj. budowę lub przebudowę publicznej drogi gminnej, służącej również inwestycji głównej.

Po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w Karlinie na przystąpienie do sporządzania planu, Burmistrz Karlina przeprowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu planu oraz projektu umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiąże się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Po przeprowadzeniu negocjacji Burmistrz wprowadzi zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządzi prognozę oddziaływania na środowisko oraz sporządzi projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji.

Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie, Burmistrz ogłosi o przeprowadzeniu konsultacji oraz je przeprowadzi.

Po zakończonych konsultacjach społecznych zostanie zawarta ostateczna umowa urbanistyczna, a następnie projekt zostanie przekazany do uchwalenia przez Radę Miejską w Karlinie.

Zakres sporządzanego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 1-3 upizp. Ustalenia planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonych ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PEF. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg i terenów niebudowlanych wprowadzono stawkę 0% z uwagi na brak wzrostu wartości tych nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.*

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w graniach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Ponadto, w ramach planu zostanie również zrealizowana inwestycja uzupełniająca, służąca inwestycji głównej oraz lokalnej społeczności. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 17 i § 18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu zostanie przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa zostanie zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwią udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie nieużytkowane grunty rolne oraz pojedyncze farmy

fotowoltaiczne. Lokalizacja farm fotowoltaicznych wpłynie na zwiększenie efektywności wykorzystania tego obszaru. Ponadto lokalizacja odnawialnych źródeł energii w gminie to korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/113/25
Rady Miejskiej w Karlinie
z dnia 28 marca 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubiechowo stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Lubiechowo w gminie Karlino

