

## UZASADNIENIE

### do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu dz. nr 2/1, 2/2, 2/3 część dz. nr 9/1 obręb Wietszyno, gmina Karlino

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku Inwestora ..... z dnia ..... Rada Miejska w Karlinie podjęła w dniu ..... Uchwałę Nr ..... w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego (zwanego dalej ZPI) dla inwestycji głównej – terenu górnictwa i wydobywania oraz inwestycji uzupełniającej - terenu elektrowni słonecznej na obszarze dz. nr 2/1, 2/2, 2/3 część dz. nr 9/1 obręb Wietszyno. Podjęcie powyższej uchwały wynika z przepisów art. 37ec ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanego dalej UPZP).

Planowane zamierzenie dotyczy modyfikacji zapisów dotyczących eksploatacji kopalni, a także umożliwienia lokalizacji elektrowni słonecznej, której głównym celem byłoby zaopatrywanie w energię elektryczną obszaru kopalni.

Teren opracowania ZPI, z wyjątkiem działki nr 2/1 oraz części działki nr 9/1 jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/388/02 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 maja 2002 r. w sprawie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino: obręb 05 m. Karlino, obręby Daszewo, Lubiechowo, Wietszynio – gm. Karlino.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren objęty opracowaniem przeznaczony jest na powierzchnię eksploatację kruszyw z możliwością realizacji stawów po wyeksploatowaniu. Ze względu na czas, jaki minął od przyjęcia planu miejscowego (24 lata) jego zapisy są niewystarczające i wymagają korekt.

Koszty sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego poniesione przez gminę zostaną pokryte przez Inwestora, co zostało wpisane do umowy urbanistycznej na podstawie art. 37ed ust. 2 pkt 3 UPZP. W umowie urbanistycznej została również określona inwestycja uzupełniająca, która zostanie zrealizowana przez Inwestora w granicach obszaru objętego ZPI. Definicja inwestycji uzupełniającej zawarta jest w art. 2 pkt 5a UPZP. Przedmiot tej inwestycji został uzgodniony w ramach negocjacji prowadzonych w trakcie procedury sporządzania ZPI zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 1 UPZP.

ZPI objęto obszar o powierzchni ok. 22,15 ha, a inwestycja główna i uzupełniająca mają być zrealizowane w granicach jednostki G-PEF – teren górnictwa i wydobywania lub teren elektrowni słonecznej.

Zgodnie z wymogiem art. 37eb ust. 4 UPZP Burmistrz Karlina ogłosił o udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Karlinie wniosku o sporządzenie ZPI.

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 UPZP zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 ustawy.

Uwzględniając powyższe zgodnie z wymogami 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* uzgodniono z właściwymi organami (Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Białogardzie) zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

Burmistrz Karlina zgodnie z art. 17 pkt 14 UPZP przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Karlinie projekt uchwały w sprawie ZPI wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000 dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, stanowiącym załącznik nr 1;
- 2) wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino” stanowiącym załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w ZPI, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) danymi przestrzennymi, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4;  
oraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 UPZP Rada Miejska w Karlinie stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie ZPI są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karlino” przyjętego po zmianach Uchwałą Nr LXVIII/686/24 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 marca 2024 r.

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

#### Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Zostały uwzględnione poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy. Realizacja elektrowni słonecznej wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

#### Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Z uwagi na fakt, iż w granicach planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody ograniczono się jedynie do wskazania ustaleń ogólnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego zawartych w §9.

Część terenu opracowania ZPI znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Rynna Wietszyńska”, jednak jest to forma ochrony proponowana i nie powoduje obecnie żadnych ograniczeń.

Na obszarze objętym planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych oraz obszarów krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów.

Obszar opracowania ZPI obejmuje teren istniejącej kopalni piasku, w związku z czym w granicach obszaru sporządzenia planu znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego - „Wietszyno”.

Jednym z celów sporządzenia ZPI jest umożliwienie zaopatrzenia istniejącej kopalni w energię pochodzącą z odnawialnych źródeł, co przyczyni się do zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

#### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej i w związku z tym nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie.

### Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W granicach obszaru opracowania ZPI nie występują:

- strefy ochronne ujęć wód podziemnych;
- zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

Przez obszar objęty ZPI przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne, w związku z czym w §17 ust. 1 ustalono m.in. strefę ochronną wolną od zabudowy, na obszarze której należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z ustaleń ZPI.

W planie nie ustalono konieczności realizacji miejsc do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, ze względu na charakter istniejącego i projektowanego zagospodarowania, które nie wymaga lokalizacji takich miejsc.

### Walory ekonomiczne przestrzeni

ZPI został opracowany zgodnie z zapisami UPZP oraz z jej przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

### Prawo własności

Ustalenia ZPI oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte ustaleniami ZPI stanowią własność spółki będącej Wnioskodawcą i Inwestorem ZPI.

### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie narusza potrzeb obronności Państwa, nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne. W procesie opiniowania i uzgadniania plan został przesłany do instytucji odpowiedzialnych za obronność i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły projekt ZPI.

### Potrzeby interesu publicznego

W projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska.

### Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Ustalono zasady zmierzające do rozwoju sieci telekomunikacyjnych. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Projekt ZPI sporządzany został zgodnie z art. 37ec UPZP. Po wyrażeniu przez Radę Miejską w Karlinie zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Burmistrz Karlina zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych.

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z wymogami art. 37ec UPZP. Do projektu ZPI sporządzona została dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru.

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

W §14 projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

#### Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

#### Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Projekt ZPI nie obejmuje terenów rolniczych.

#### Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez Inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana została ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

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

Obszar planu obejmuje obszar istniejącej kopalni. W ZPI nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, w związku z czym, wymogi określone w art. 1 ust. 4 UPZP nie mają zastosowania.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Gmina Karlino w 2018 r. przeprowadziła analizę dotyczącą oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została przyjęta uchwałą nr XLVI/413/18 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 28 maja 2018 r.

Procedowany ZPI nie został ujęty w wynikach analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na fakt, iż forma sporządzania planu w postaci ZPI została wprowadzona dopiero w 2023 r. Jednakże w Wieloletnim

programie sporządzania opracowań planistycznych istnieje zapis dopuszczający sporządzenie opracowań planistycznych „w przypadku konieczności lokalizacji funkcji, które są możliwe wyłącznie na podstawie planu miejscowego oraz w wyniku uznania przez Burmistrza, że określone przeznaczenie terenu nie może być zlokalizowane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

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

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo Inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną.