

**UZASADNIENIE**  
**do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu ewidencyjnego Karścino**  
**(Karścino Północ)**

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 Rada Miejska w Karlinie podjęła w dniu 27 maja 2024 r. Uchwałę Nr II/17/24 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentów obrębu Karścino, w gminie Karlino. Podjęcie powyższej uchwały wynika z przepisów art. 37ec ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej upzp.

Planowane zamierzenie dotyczy budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie elektrowni słonecznej, w granicach części obrębu ewidencyjnego Karścino.

Teren opracowania ZPI jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/389/02 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 maja 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w obrębach geodezyjnych Karścino, Wietszyno i Chotyń.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren objęty opracowaniem obejmuje głównie tereny rolne objęte zakazem zabudowy związanym z przeznaczeniem części terenów (nie objętych ZPI) pod lokalizację elektrowni wiatrowych (zrealizowanych).

Koszty sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zostaną pokryte przez Wnioskodawcę, 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 na rzecz gminy w granicach obszaru objętego planem. Definicja inwestycji uzupełniającej zawarta jest w art. 2 pkt 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. 124,19 ha, w tym ok. 72,84 ha w ramach inwestycji głównej i ok. 1,30 ha w ramach inwestycji uzupełniającej.

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 prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

Burmistrz Karlina zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Karlinie projekt uchwały w sprawie ZPI wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:2000 dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino” stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ZPI, stanowiące 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.

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. w części nie obejmującej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych dla których ma zastosowanie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz.1688).

#### **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

ZPI w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymienia elementy przestrzeni i krajobrazu podlegające ochronie. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zostały również określone poprzez zasady ustalone dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 – tj. Przepisach szczegółowych. Przepisy te określają m.in.: linie rozgraniczające, linie zabudowy, klasy przeznaczenia terenów, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy.

Na potrzeby ZPI w §3 uchwały zawarto słownik określeń istotnych dla odczytywania jego ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu uchwały, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w §4 uchwały.

W §5–7 ZPI zawarto ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów, oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) PEF - teren elektrowni słonecznej;
- 2) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 4) KDD - teren drogi dojazdowej.

##### Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe chronione są głównie poprzez zapisy §7 i §9 ZPI oraz przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów. Walory te są chronione m.in. poprzez zapisy dotyczące wskaźników powierzchni zagospodarowania, gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy.

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

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 §8.

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, obszarów krajobrazów priorytetowych oraz udokumentowanych złóż kopalin, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów.

### 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.

W §10 zapisano ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objętych strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

W granicach obszaru opracowania ZPI nie występują:

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

Przez obszar objęty ZPI przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne oraz linie kablowe, w związku z czym w §17 ustalono m.in. pasy ochrony funkcyjnej, na obszarze których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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.

W granicach obszaru opracowania planu przebiegają: gazociąg wysokiego ciśnienia g150 relacji Karlino - Ciechnowo, PN 6,3 MPa, rok budowy 1997 oraz gazociąg wysokiego ciśnienia g700 relacji Szczecin - Gdańsk, o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 1,6 MPa, rok budowy 2015. Nakazuje się zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

### Walory ekonomiczne przestrzeni

Działki objęte ZPI stanowią w większości własność prywatną. Rozstrzygnięcia ZPI dotyczące przeznaczenia terenów w ramach inwestycji głównej nawiązują do istniejącego zagospodarowania (odnawialnych źródeł energii - terenów elektrowni wiatrowych). W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się przebudowę drogi gminnej.

Zasady realizacji inwestycji uzupełniającej zostały uregulowane umową urbanistyczną.

### Prawo własności

W granicach obszaru objętego ZPI znajdują się grunty należące do Gminy Karlino oraz osób fizycznych. Inwestor, który złożył do Burmistrza Karlina wnioski o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie jest właścicielem gruntów. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na prawo własności innych podmiotów. Ponadto zapisy planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

### 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

Plan nie zakłada lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych.

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

W §14 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Burmistrz Karlina ogłosił o złożeniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Karlinie oraz w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4.

W ramach procedury konsultacji społecznych prowadzonej w dniach od .... do .... odbyły się następujące formy konsultacji społecznych - zbieranie uwag oraz spotkanie otwarte.

W wyniku złożonych uwag i ich przyjęcia przez Burmistrza Karlina zmieniono projekt planu i ponownie od .... do .... odbyły się następujące formy konsultacji społecznych - .....

Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Karlinie oraz na stronie internetowej gminy Karlino. Z podsumowania konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący ich przebieg, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Karlina stosownym rozstrzygnięciem i zostały uwzględnione .....

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

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

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

Obszar planu obejmuje tereny we władaniu podmiotu prywatnego – teren inwestycji głównej oraz teren należący do gminy Karlino, na którym realizowana będzie inwestycja uzupełniająca. Przeznaczenie terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem realizować będzie interes właściciela terenu oraz inwestora, natomiast realizacja inwestycji uzupełniającej – przebudowa drogi gminnej będzie korzystna z punktu widzenia interesu publicznego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognozę oddziaływania na środowisko.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę uzgodnienia i opinie instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych elementów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie planu było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

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

Obszar planu obejmuje tereny rolnicze oraz tereny komunikacji w obrębie Karścino. Teren inwestycji głównej nie wymaga wykształcenia nowej infrastruktury w postaci sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Wymagane będą inwestycje związane z budową sieci elektroenergetycznej, jednak ich koszt będzie po stronie inwestora.

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

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.

Zintegrowany plan inwestycyjny dla części obrębu Karścino 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**

Wstępna ocena skutków finansowych uchwalenia ZPI wskazuje, że uchwalenie go wpłynie korzystnie na finanse gminy. W wyniku uchwalenia ZPI pod lokalizację systemów fotowoltaicznych zostanie przeznaczony obszar o łącznej powierzchni ok. 72,84 ha.

W wyniku powyższej zmiany funkcjonalnej wzrosną podatki od nieruchomości od ww. terenów. Wg Uchwały nr LXIV/643/23 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 24 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, grunty zajęte pod elektrownię należy zaliczyć do kategorii „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków”, dla których stawka roczna podatku od nieruchomości wynosi 1,31zł/ m<sup>2</sup>. Dodatkowo opodatkowane, w wysokości 2% wartości budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji, są również budowle wchodzące w skład elektrowni.

W związku z realizacją zamierzenia gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy, oraz z tytułu ew. roszczeń wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym sporządzenie i uchwalenie planu będzie ekonomicznie, gospodarczo, a także społecznie uzasadnione.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Zasady realizacji inwestycji uzupełniającej zostały uregulowane umową urbanistyczną w formie aktu notarialnego, do której załącznikiem jest projekt ZPI.