**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Daszewo**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/492 z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Daszewo przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obszar opracowania jest objęty ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie jednostek 1 P,U, 2 P,U, 01 KD.D, E 1Kps 1 (uchwała nr XXX/313/13 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 stycznia 2013 r.).

Celem opracowanego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zawarto w nim ustalenia m.in.:

* dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
* zapewniające rozwój zabudowy produkcyjnej i przemysłowej;
* skutecznie chroniące walory kulturowe i przyrodnicze terenu opracowania planu.

Zapisy planu miejscowego ustalają zasady kompozycji przestrzennej na nowych terenach inwestycyjnych oraz zasady kształtowania zabudowy racjonalnie wykorzystujące przestrzeń   
i wprowadzające ład przestrzenny w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz kulturowymi.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy   
i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu   
z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu   
   i zagospodarowaniu przestrzennym**
2. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy w §6 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, przeznaczenie terenu, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy oraz ograniczenia w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

1. **Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Chronione są głównie poprzez zapisy §8 oraz przepisy szczegółowe dotyczące każdego   
z terenów. Walory te są chronione m.in. poprzez zapisy dotyczące wskaźników powierzchni zagospodarowania, gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy.

1. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Obszar planu nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. W planie ustalono m.in.:

1. *W zakresie ochrony gruntów i wód:*
2. *zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich;*
3. *użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; w celu ochrony wód podziemnych, w miejscach gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, nakazuje się uszczelnienie podłoża i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;*
4. *zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu;*
5. *zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwaniających.*
6. *W zakresie ochrony przyrody:*
7. *zakazuje się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także mogących wpłynąć negatywnie na gatunki dla ochrony których zostały wyznaczone, leżące poza granicami planu obszary Natura 2000;*
8. *prace ziemne prowadzone w pobliżu i bezpośrednio przy drzewach, które nie są przeznaczone do wycinki, należy wykonać w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemu korzeniowego oraz dla pni drzew;*
9. *do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne;*
10. *obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.*
11. *W zakresie gospodarowania odpadami;*
12. *gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. ustawą o odpadach, ustawą Prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,*
13. *zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi);*
14. *wywóz odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki, utylizacji lub spalania śmieci;*
15. *zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.*
16. *W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami powietrza:*
17. *nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych;*
18. *zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów emitujących odór.*
19. *Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, na których rozmieszczone będą obiekty i urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych, pokrywają się z granicami terenu przeznaczonego pod zainwestowanie.*

Plan uzyskał zgodę Ministra Klimatu i Środowiska wyrażoną w decyzji znak DLŁ-WNL.8130.46.2024.AZ z dnia 11.07.2024 r. na zmianę przeznaczenie 9,81 ha gruntów leśnych na cele nieleśne stanowiących części działek ewidencyjnych nr 107/7, 107/9 oraz całe działki ewidencyjne nr 107/10, 107/11 z obrębu ewidencyjnego 0007 Daszewo projektowanych pod 1 P-UH i 2 P-UH.

1. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego nie jest położony w granicach obszarów chronionych oraz nie stwierdzono na jego terenie stanowisk archeologicznych.
2. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W granicach obszaru opracowania planu miejscowego nie występują:

* strefy ochronne ujęć wód podziemnych;
* tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią, osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe

Przez teren opracowania planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia oraz średniego ciśnienia. Wzdłuż gazociągów określono strefę kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie kontrolowanej występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego przebiega linia kolejowa nr 404 Szczecinek – Kołobrzeg o znaczeniu państwowym, linia ta stanowi teren zamknięty. Wzdłuż linii kolejowej, w pasie 20 m od granicy terenu kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się strefa w której niezbędne jest spełnienie wymagań wynikających z przepisów odrębnych mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.) oraz przepisów wykonawczych.

1. **Walory ekonomiczne** **przestrzeni**

Z uwagi na fakt, iż tereny inwestycyjne, wyznaczone zostały głównie na gruntach rolnych i leśnych – przeznaczenie ich pod zabudowę, spowoduje wzrost ich wartości. Zagadnienie to zostało już poruszone na etapie wcześniej uchwalonego planu miejscowego. Przeznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie może to również przyczynić się do powstania korzyści finansowych dla gminy z uwagi na możliwość sprzedaży mienia gminnego. Dodatkowo gmina może osiągnąć dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych oraz podatku od nieruchomości.

1. **Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności   
w maksymalnie możliwy sposób. Tereny objęte opracowaniem planu miejscowego należą do gminy Karlino, Skarbu Państwa oraz spółki prawa handlowego.

1. **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 planu miejscowego.

1. **Potrzeby interesu publicznego**

Jedną z głównych przyczyn rozpoczęcia prac nad planem miejscowych była chęć zmiany przeznaczenia terenu opracowania, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Określono w nim możliwość wyposażenie terenów   
w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

1. **Udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym, występują etapy związane z udziałem społeczeństwa.   
W szczególności dotyczy to możliwości składania wniosków i uwag do planu oraz możliwości uczestniczenia w dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu do wglądu. W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach, nie złożono wniosków do opracowywanego planu oraz nie złożono uwag.

1. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego zastosowano się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie 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.

1. **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy w §13 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy   
i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemu zaopatrzenia w wodę. Ustalenia planu miejscowego przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia terenu opracowania.

1. **Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania   
   i korzystania z terenu:**
2. władze gminy ważą interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania

Ustalenia zawarte w planie miejscowym dążą do zrównoważenia interesu publicznego   
z interesem właścicieli prywatnych. Ustalenia planu przeznaczają działki pod zainwestowanie związane z przemysłem i produkcją oraz usługami. Zainwestowanie to może stanowić uciążliwość w przypadku bliskiej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.  
W przypadku analizowanego ternu takie ryzyko mogłoby zaistnieć, w związku z lokalizacją na obszar opracowania planu zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa ta została jednak wykupiona przez inwestora tego terenu, z myślą o jej wyburzeniu lub np. wykorzystaniu jako zaplecza projektowanej funkcji.

1. zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych stanowi realizację zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz umożliwi rozbudowę sąsiadującego zakładu drzewnego Homanit.

W trakcie prac nad planem miejscowym sporządzono prognozę skutków finansowych,   
z której wynika, że do budżetu gminy wpłyną dochody m.in. z tytułu podatków oraz sprzedaży gruntów. Zostały również przeprowadzone analizy środowiskowe w oparciu   
o prognozę oddziaływania na środowisko oraz przeanalizowano aspekt społeczny –   
w przypadku realizacji inwestycji stworzone zostaną nowe miejsca pracy i uwolnione zostaną nowe tereny inwestycyjne. Gmina nie poniesie kosztów związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej.

1. **W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**
2. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren opracowania planu miejscowego zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg gminnej i wojewódzkiej oraz przystanków komunikacji publicznej, w związku z czym możliwe jest korzystanie z publicznego transportu zbiorowego
3. obszar, dla którego został sporządzony plan położony jest poza granicami obszarów  
   o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, związane jest to z projektowaną funkcją, która powinna być lokalizowana w jak największym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie obszar ten charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.
4. **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań   
   i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino**

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. Opracowanie procedowanej zmiany planu nie zostało uwzględnione w w/w analizie.

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne koszty i dochody  
z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza wykazała, iż:

* uchwalenie planu i uzbrojenie terenów może spowodować wzmożony ruch w obrocie nieruchomościami i przynieść gminie dochody z tytułu opłat (podatek od czynności cywilnoprawnych i opłata planistyczna) oraz możliwość sprzedaży działek należących obecnie do gminy.
* uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości.

Dla terenu oznaczonego symbolem „1 P-UH-UG” odstąpiono od ustalenia stawki procentowej   
z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na utrzymanie przeznaczenia określonego w obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym.