

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w obrębach geodezyjnych Wietszyno i Daszewo**  
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Zgodnie z uchwałami: Nr VII/69/19 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Wietszyno oraz VII/70/19 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Daszewo przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obu przypadkach uchwały obejmują tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi. W przypadku terenu w Wietszynie jest to „Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w obrębach geodezyjnych Poblocie Wielkie i Wietszyno” – uchwała nr XLII/418/02 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 4 października 2002 r., natomiast w przypadku terenu położonego w Daszewie jest to „Zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino: obręb 05 m. Karlino, obręby: Daszewo, Lubiechowo, Wietszyno - gm. Karlino” – uchwała Nr XXXVIII/388/02 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 maja 2002 r.

Przedmiotem opracowania planu miejscowego są, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszary zgodne z ww. uchwałą Rady Miejskiej. Zakres przedmiotowy opracowywanego planu jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym do tej ustawy.

W planie miejscowym wyznaczono następujące przeznaczenia terenów:

- PG - teren eksploatacji kruszywa naturalnego wraz z jego przerobem;
- Zc - teren nieczynnego cmentarza;
- R - teren rolniczy;
- KD-D - teren drogi publicznej - gminnej klasy dojazdowej;
- U - teren zabudowy usługowej;
- ZL - teren lasów i zadrzewień.

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

#### **1. 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.

#### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

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

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

Obszar opracowania planu w Daszewie znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 "Dolina Radwi, Chocieli i Chotli" PLH320022, natomiast w granicach obszaru opracowania planu w Wietszynie znajduje się sosna zwyczajna uznana za pomnik przyrody.

W planie ustalono m.in.:

- 1) Zakaz 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 obszary Natura 2000.
- 2) Nakaz takiego zagospodarowania terenu opracowania planu miejscowego, które nie spowoduje negatywnego oddziaływania na obszary Natura 2000 znajdujące się w granicach planu miejscowego i w jego sąsiedztwie.
- 3) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Eksploatację kopalni należy prowadzić w sposób ograniczający niekorzystne zmiany na sąsiednich terenach w istniejących stosunkach gruntowo-wodnych. W przypadku negatywnego oddziaływania na zmianę stosunków wodnych nakazuje się podjęcie działań zapobiegających w celu zachowania ich naturalnego stanu.
- 4) Dla ochrony wód podziemnych zakazuje się gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, a w miejscach wymiany smarów i uzupełniania paliw nakazuje się uszczelnienie podłoża w tym celu.
- 5) Podczas eksploatacji złoża kruszyw mineralnych oraz rekultywacji terenu 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), składowania odpadów niebezpiecznych i wylewania nieczystości.
- 6) Eksploatacja kruszywa naturalnego zgodnie z projektem zagospodarowania złoża, sporządzonym zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Nakaz zastosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które w maksymalnym stopniu przyczynią się do ograniczenia pylenia transportowanego kruszywa oraz zminimalizują oddziaływania akustyczne towarzyszące pracy zakładu.
- 8) W ramach terenów przeznaczonych pod eksploatację kopalni nakazuje się zachowanie pasa ochronnego o szerokości minimum 10,0 od dróg położonych poza i na obszarze opracowania planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na części terenów „R”, „KD-D” oraz „PG” zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne zewidencjonowane jako Poblocie Wielkie, stan. 12, AZP 17-17/135.

#### **5. 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;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

Dla obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. obowiązuje przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym.

Na terenach „R”, „KD-D” oraz „PG” znajduje się udokumentowane złoża kruszywa

naturalnego - „Wietszyno”.

Na terenach „ZL” oraz „U” znajduje się teren i obszar górniczy „Daszewo” – ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania zawarto w przepisach szczegółowych.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz umożliwienia właściwej eksploatacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przebiegającej przez część terenów „R”, „KD-D” oraz „PG”, wyznacza się wzdłuż tras ich przebiegu strefę ochronną wolną od zabudowy.

- 1) strefa ochronna dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 2) oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy;
- 3) dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji lub skablowania linii napowietrznej;
- 4) w strefie ochronnej:
  - a) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów, za wyjątkiem upraw szklarniowych;
  - b) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
  - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

#### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Na analizowanych obszarach ustalono następujące stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – tereny „R”, „ZC”, „ZL” - 0%, „KD-D”, „U” – 0,1% „PG” – 25%.

Stawka w wysokości 0% została ustalona dla terenów z istniejącym przeznaczeniem, które utrzymuje się w stosunku do ustaleń zmienianych planów miejscowych.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego w Wietszynie ora umożliwienia eksploatacji kopalni do budżetu gminy będą mogły wpłynąć podatki i opłaty m.in. z tytułu: opłaty adiacenckiej, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podatku od czynności cywilno-prawnych czy też podatku od nieruchomości.

#### **7. 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 i projektowane funkcje wynikają ze złożonych wniosków.

#### **8. 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.

#### **9. Potrzeby interesu publicznego**

Jedną z głównych przyczyn rozpoczęcia prac nad planem miejscowych było umożliwienie eksploatacji kruszywa naturalnego w Wietszynie. Obowiązujący do tej pory na tym terenie plan miejscowy uniemożliwiał to ze względu na ustalenie rolnego sposobu użytkowania terenu.

#### **10. 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.

**11. 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.**

**12. 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.

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

Plan miejscowy w §13 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.

**14. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

1) 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 terenów. Ustalenia planu przeznaczają tereny, zgodnie z wnioskiem właścicieli, pod możliwość eksploatacji kopalni oraz wyznaczają rzeczywistą granicę lasu i terenów zabudowy usługowej. Tereny objęte planem, a przeznaczone pod eksploatację kopalni sąsiadują z gruntami rolnymi lub z istniejącą kopalnią w związku z czym nie istnieje ryzyko negatywnego oddziaływania na interes właścicieli prywatnych.

2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Wyznaczenie terenów inwestycyjnych stanowi realizację zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Umożliwienie eksploatacji kopalni na terenie, który nie przedstawia wysokich walorów przyrodniczych i środowiskowych umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy oraz będzie przyniosło Gminie wpływy z tytułu opłat i podatków.

**15. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

1) Plan miejscowy dotyczy niewielkich fragmentów dwóch obrębów ewidencyjnych. Obszar położony w obrębie Daszewo położony jest w centralnej, zabudowanej części wsi Krzywopłaty i stanowi uzupełnienie zastanej tkanki urbanistycznej.

2) Plan miejscowy położony w Wietszynie dotyczy eksploatacji kopalni i lokalizacja funkcji jest ściśle powiązana z istniejącym na tym terenie złożem piasku.

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

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. Ze względu na punktowy i doraźny charakter zmiany planu miejscowego nie został on uwzględniony w Analizie.

## **III. 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, m.in. iż:

- realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
- uchwalenie planu może spowodować wzmożony ruch w obrocie nieruchomościami i przynieść gminie dochody z opłat i podatków (m.in. podatek od czynności cywilnoprawnych, opłata adiacencka),
- uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z: podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej.