**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Karniewo ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) zwana dalej ustawą.

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XXXV/198/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece, przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary:

* wschodniej części obrębu geodezyjnego Chełchy Kmiece, północno-wschodniej części obrębu geodezyjnego Malechy, centralnej części obrębu geodezyjnego Ośnica, północnej części obrębu geodezyjnego Żabin Karniewski, centralnej części obrębu geodezyjnego Słoniawy,
* południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Zakrzewo, północnej części obrębu geodezyjnego Słoniawy, południowo-zachodniej części obrębu geodezyjnego Obiecanowo,

zgodnie z załącznikami do ww. uchwały. Obszar objęty projektem planu miejscowego wynosi 585 ha.

W trakcie prac podjęto Uchwałę XVIII/94/2016 Rady Gminy Karniewo z dnia 8 lipca 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece.

W wyniku realizacji ww. uchwał został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego określa ustalenia wymagane art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy. Brak w projekcie ww. ustaleń oznacza, że nie występują w granicach planu miejscowego, dotyczy to:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, w granicach obszaru objętego planem;

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) granic obszarów wymagających przekształceń;

7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

11) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy.

**I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1. ust. 2-4 ustawy.**

1.W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia poszczególnych terenów, zasad realizacji dachów na budynkach, ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie;

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: ZP, ZL, Z, RZ oraz W,

c) zakazu lokalizowania zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

d) klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych,

e) granicy strefy oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez;

a) ustalenie ochrony wskazanych stanowisk archeologicznych,

b) wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, granicy strefy oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczeniu nowych terenów budowlanych oraz elektrowni fotowoltaicznych;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zainwestowanie w uporządkowanych relacjach w stosunku do terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie szerokości dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnego zagrożenia, a także dostosowanie wysokości obiektów budowlanych do wytycznych Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w sprawie lotniczych urządzeń naziemnych, w tym w szczególności radaru dozorowania wpisanego do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych pod numerem SUR/M/B/2012/0/2004;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, paramentów sieci, możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Karniewo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o :

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko,

b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego na piśmie oraz do prognozy oddziaływania na środowisko na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy oraz na podstawie: art. 21, art. 39 i art. 54 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 (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 200 ze zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności z możliwością jej modernizacji, rozbudowy oraz budowy, projekt dopuszcza do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Karniewo zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków oraz uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek mieszkańców. Wpłynęło natomiast 11 wniosków instytucji i organów opiniujących i uzgadniających.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2016 r. do 23 września 2016 r. W ramach wyłożenia przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 9 września 2016 r. Uwagi można składać do dnia 3 października 2016 r.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy (teren oznaczony symbolem 1.MN) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowany obszar oznaczony symbolem 1.MN oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi;

4) projekt planu miejscowego przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obszary jest wyposażony w sieć komunikacyjną, wodociągową, elektroenergetyczną oraz sieć i urządzenia telekomunikacyjne.

**II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2. ww. ustawy.**

W celu aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Karniewo dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych oraz opracował wieloletnie prognozy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego. Analiza ta została przyjęta Uchwałą Nr XXXIV/188/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Karniewo.

Kierunki aktualnej polityki przestrzennej gminy przyjęte zostały uchwałą Nr XXI/172/2013 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karniewo. Zgodnie z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym studium jest aktualne i opracowane zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, spełnia oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach złożonych do zmiany studium.

Studium nie wskazuje obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium dla wszystkich terenów wskazanych do zabudowy, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu, będzie należało wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium wskazuje obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują: planowane obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (500 m od turbin) oraz planowane obszary lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych. Obszary te zostały wskazane na rysunku studium „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Zgodnie z powyższym Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr XXXV/198/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece, obejmującą tereny wskazane w studium jako tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni wiatrowych oraz tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych wraz z ich strefami ochronnymi.

Zgodnie z powyższym projekt planu miejscowego jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Karniewo.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, części wsi Ośnica, Słoniawy, Żabin Karniewski, Zakrzewo, Obiecanowo, Malechy, Chełchy Kmiece określa skutki finansowe uchwalenia i realizacji planu miejscowego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki poniesione na nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Jednak należy pamiętać, iż uzyskany wynik powinien zmienić się w miarę upływu lat na dodatni.

Szacunkowy całkowity dochód roczny gminy z docelowego podatku od nieruchomości, których zagospodarowanie będzie możliwe dzięki uchwaleniu planu potencjalnie może wynieść 463920 zł. Należy pamiętać, iż wyliczony szacowany całkowity dochód roczny gminy może nastąpić kilka do kilkunastu lat po uchwaleniu planu miejscowego. W pierwszych latach po uchwaleniu planu dochód z tytułu podatków od nieruchomości będzie mniejszy i będzie rósł z roku na rok. Założyć można, iż najwyższy wzrost nastąpi po upływie pierwszych 5 lat, kiedy zbycie nieruchomości nie będzie wiązało się z uiszczeniem opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej.

Podatek rolny za tereny przeznaczone w projekcie planu na cele inwestycyjne, a obecnie użytkowane jako rolne wyniesie rocznie 525,48 zł.

Gmina nie jest właścicielem obszarów na terenie planu przeznaczonych do obrotu nieruchomościami.

W projekcie planu ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 10% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

Nie przewiduje sie wpływu z opłat adiacenckich.

W związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się poniesionych kosztów z tytułu odszkodowań lub wykupu nieruchomości dla właścicieli działek położonych w granicach opracowania planu.

Projekt planu wprowadza poszerzenie istniejących dróg do wymaganych w obowiązującym prawodawstwie. Nie wprowadza budowy nowych odcinków dróg. Całkowity szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie 2530308,37 zł.

Prognozowany poziom dochodów wykazany w analizie może i na pewno ulegnie zmianie z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie.

Wszystkie obliczenia zawarte w opracowaniu są szacunkowe i stanowią tylko prognozę.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 17 pkt 6 lit. c ww ustawy).

Wójt Gminy Karniewo Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22 lutego 2016 r. nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, o łącznej powierzchni 0,1479 ha położonych w obrębie Ośnica (dz. nr 27/1).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2016 r do 23 września 2016 r. Uwagi można było składać w terminie do 1 października 2016 r. Uwagi do projektu planu złożone w terminie, zostaną rozpatrzone przez Wójta Gminy Karniewo. Odpowiednio do sposobu rozpatrzenia uwag wprowadzone zostaną zmiany do projektu planu.

Następnie Wójt Gminy Karniewo skieruje projekt planu do Rady Gminy Karniewo celem uchwalenia. Zgodnie z przepisami ustawy Rada Gminy Karniewo podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdzi także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karniewo. Projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karniewo.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Karniewo podejmuje również:

1) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ww. ustawy. Rozstrzygnięcie to obejmuje wykaz uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo przez Wójta Gminy Karniewo.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.