

**UCHWAŁA NR XLVI/413/18  
RADY MIEJSKIEJ W KARLINIE**

z dnia 28 maja 2018 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Karlinie uchwala co następuje:

**§ 1.** W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Karlina analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Karlino, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej stwierdza się że:

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino uchwalone Uchwałą Nr XXXVIII/281/05 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 czerwca 2005 r. zmieniane uchwałami: Nr XXI/215/08 z dnia 29 maja 2008 r., Nr XXXVI/372/13 z dnia 24 czerwca 2013 r., Nr XXXIV/278/17 z dnia 30 czerwca 2017 r., jest w znacznej części dokumentem nieaktualnym i wymaga nowego opracowania ze względu na uwarunkowania i uwagi zawarte w opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Karlino. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino, planów miejscowych i dokumentów związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym”.

2) Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest zróżnicowana i część z nich nie spełnia aktualnych wymogów ustawowych, nie mniej wszystkie plany są obowiązujące.

a) 9 miejscowych planów jest częściowo nieaktualnych. Są to plany miejscowe przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Karlinie: Nr XXXVIII/388/02 z 29 maja 2002 r., XXXVIII/389/02 z 29 maja 2002 r., XXXIX/394/02 z 28 czerwca 2002 r., XXXIX/395/02 z 28 czerwca 2002 r., XXXIX/397/02 z 28 czerwca 2002 r., XXXIX/398/02 z 28 czerwca 2002 r., XXXIX/399/02 z 28 czerwca 2002 r., XLII/417/02 z 4 października 2002 r., XLII/418/02 z 4 października 2002 r.

b) 13 miejscowych planów jest aktualnych. Są to plany miejscowe przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Karlinie: XXIII/227/08 z 24 lipca 2008 r., XLV/407/10 z 29 stycznia 2010 r., XLVIII/430/10 z 26 marca 2010 r., XLVIII/431/10 z 26 marca 2010 r., XXIII/221/12 z 29 czerwca 2012 r., XXX/312/13 z 29 stycznia 2013 r., XXX/313/13 z 29 stycznia 2013 r., XXXVI/371/13 z 24 czerwca 2013 r., VII/69/15 z 24 kwietnia 2015 r., VIII/78/15 z 07 maja 2015 r., X/87/15 z 26 czerwca 2015 r., X/88/15 z 26 czerwca 2015 r., X/89/15 z 26 czerwca 2015 r.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Karlino. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino, planów miejscowych i dokumentów związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym”, która stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY MIEJSKIEJ**  
  
**Beata Klepuszewska**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/413/18  
Rady Miejskiej w Karlinie  
z dnia 28 maja 2018 r.

**URZĄD MIEJSKI W KARLINIE**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
MIASTA I GMINY KARLINO**



**KARLINO**  
GMINA Z ENERGIA

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARLINO,  
PLANÓW MIEJSCOWYCH I DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH  
Z PLANOWANIEM I ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM**

**GRUDZIEŃ - 2017**

## SPIS TREŚCI

1. WSTĘP .....	3
2. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA WYBRANYCH ZAGADNIEŃ MIASTA I GMINY KARLINO.....	5
3. PLANOWANIE PRZESTRZENNE WEDŁUG USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I INNYCH AKTÓW PRAWNYCH.....	7
4. ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARLINO, PLANÓW MIEJSCOWYCH I DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z PLANOWANIEM I ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM .....	14
4.1. DOKUMENTY ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM .....	14
4.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino .....	14
4.1.2. Plany miejscowe.....	22
4.1.3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz wypisy z planów miejscowych .....	29
4.2. DOKUMENTY ZWIĄZANE POŚREDNIO Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM .....	33
4.2.1. Wykaz dokumentów w posiadaniu których jest Urząd, a związane są z planowaniem przestrzennym .....	33
4.2.2. Wykaz dokumentów, które wynikają z przepisów odrębnych związanych z planowaniem przestrzennym .....	35
5. POTENCJALNE KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARLINO.....	36
6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH.....	39
7. HARMONOGRAM PRAC .....	41
8. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE - MAPY .....	42

## 1. WSTĘP

Celem niniejszego opracowania jest:

- 1) wypełnienie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o konieczności wykonania w okresie kadencji rady gminy, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, stanu planistycznego gminy oraz opracowania wieloletniego programu sporządzania opracowań planistycznych (art. 32 ust.1 ustawy);
- 2) przedstawienie syntetycznego stanu planistycznego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino, aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, planów miejscowych oraz bezpośrednio związanych z nimi opracowań;
- 3) przedstawienie radnym i pracownikom Urzędu podstawowych problemów i uwarunkowań planistycznych wynikających z aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i konsekwencji wynikających z ustawy w procesie inwestycyjnym;
- 4) przygotowanie informacji dla Rady Miejskiej w zakresie wyników powyżej wymienionej analizy, które pozwolą Radzie na podjęcie uchwał w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz przystąpienia do opracowania zmian lub nowych opracowań planistycznych (art. 32 ust. 2 ustawy);
- 5) stworzenie podstaw do zapewnienia środków finansowych w budżecie miasta na wykonanie prac planistycznych na podstawie wieloletniego programu opracowań planistycznych.

Przedmiotem Analizy jest gmina miejsko-wiejska Karlino. Analiza wykonana została w związku z bieżącymi potrzebami Urzędu w zakresie planowania przestrzennego oraz wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Ustawa ta (art. 32 ust.1) zobowiązuje burmistrza do dokonania w ciągu kadencji rady gminy analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy. Wymaga ona określenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych oraz opracowania wieloletniego programu sporządzania planów. W przypadku uznania ich za nieaktualne, rada podejmuje działania w sprawie zmiany (planów i studium) lub opracowania nowych.

Inną rolę w ustawie przypisano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plany miejscowe muszą być opracowane zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi (art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Poza tym zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzoną w październiku 2015 r. plan miejscowy ma być zgodny

z aktualnymi wynikami analizy studium i planów miejscowych (art. 15 ust. 1 pkt 2).

W celu zapoznania zainteresowanych, w tym szczególnie radnych z obowiązkiem sporządzenia w/w analizy, poniżej przywołano art. 15 ust. 1 i art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

*Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy 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, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

*3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Analiza sporządzona została na podstawie udostępnionych przez pracowników Urzędu dokumentów w tym studium, planów miejscowych, wykazu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wykazu wypisów z planów miejscowych, opracowań branżowych i przeprowadzonych dyskusji oraz rozpoznania terenów miasta i gminy Karlino.

**Uwaga.** W celu wyróżnienia zagadnień odnoszących się do terenu: miasta w tekście używa się określenia: teren miasta Karlino - „miasto Karlino” („Miasto”); teren gminy: „gmina Karlino” („Gmina”); miasto i gmina Karlino „Miasto i Gmina”. Urząd - odnosi się do Urzędu Miejskiego w Karlinie.

## 2. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA WYBRANYCH ZAGADNIĘ MIASTA I GMINY KARLINO

Gmina Karlino stanowi specyficzną jednostkę administracyjną, ponieważ jest to miejsko-wiejska gmina wchodząca w skład powiatu białogardzkiego.

**Miasto i Gmina Karlino** – położona jest w północno-wschodniej części województwa zachodniopomorskiego. Od północy graniczy z gminami Dygowo i Będzino, od wschodu z gminą Biesiekierz, od południa z gminami Białogard i Sławoborze, natomiast od zachodu z gminą Gościno. Usytuowana jest u skrzyżowania drogi krajowej nr 6 Szczecin - Gdańsk oraz drogi wojewódzkiej nr 163 do Kołobrzegu.

**Odległości drogowe z Karlina do:** Białogardu - 8 km, Kołobrzegu-28 km, Koszalin -30 km, Szczecin -136 km, Warszawa-532 km, Berlin - 270 km.

W obrębie Miasta i Gminy Karlino występuje jedno miasto – Karlino, natomiast wiejska część Gminy podzielona jest na 19 sołectw – Domacyno, Garnki, Gościnko, Karlinko, Karścino, Karwin, Lubiechowo, Malonowo, Mierzyn, Mierzynek, Pobłocie Wielkie, Syrkowice, Kozia Góra, Daszewo, Kowańcz, Ubysławice, Witolub, Krukowo i Zwartowo. Poza tym wyodrębniono 22 wsie oraz 6 osad. Siedzibą jednostki jest miasto Karlino.

**Powierzchnia:** miasto Karlino - 921 ha; gmina Karlino - 13181 ha; ogólna powierzchnia miasta i gminy Karlino 14.102 ha.

W użytkowaniu terenów Gminy dominują użytki rolne – 74 %, lasy i zadrzewienia - 14,35 %.

W celu ustosunkowania się do potrzeb planistycznych przeanalizowano zagadnienia demograficzne.

### Liczba mieszkańców w latach 2008-2017 ( 30.09.2017)

Grupy wiekowe	M. Karlino		G. Karlino	
	2008	2017(30.09)	2008	2017(30.09)
Produkcyjne	3994	3564	2147	2118
Przedprodukcyjne	1400	1227	902	685
Poprodukcyjne	642	1020	399	437
<b>Razem</b>	<b>6036</b>	<b>5811</b>	<b>3448</b>	<b>3240</b>

Łączna liczba mieszkańców miasta i gminy Karlino wynosiła w: 2001r. – 9625 osób, w 2008 r. - 9484, a w 2017r. ( 30.09.) 9051, to znaczy, że ubyło 574 mieszkańców (5,96%). Z Miasta w latach 2008 - 2017 ubyło 225 mieszkańców ( 3,72 %), z Gminy 208 (6%), łącznie 433 (4,56%).

W ciągu 8 lat ( 2008 – 30.09 2017) liczba osób w wieku:

1) produkcyjnym zmniejszyła się o:

- a) Miasto – 430,
- b) Gmina - 29,
- c) łącznie - 459,

2) przedprodukcyjnym zmniejszyła się o:

- a) Miasto – 173,
- b) gmina - 217,
- c) łącznie - 390,

3) poprodukcyjnym zwiększyła się o:

- a) Miasto – 378,
- b) Gmina - 38,
- c) łącznie - 416.

Analiza zagadnień demograficznych prowadzi do następujących wniosków:

- a) w obrębie Miasta i Gminy zachodzą wszystkie negatywne zjawiska w zakresie demograficznym, które są charakterystyczne dla kraju - zmniejsza się liczba mieszkańców i osób w wieku produkcyjnym oraz przedprodukcyjnym, zwiększa się liczba osób w wieku poprodukcyjnym,
- b) wielkość tych negatywnych zjawisk nie jest jednak wielka w stosunku do innych gmin,
- c) w obrębie Gminy zjawisko to przebiega różnorodnie w zależności od wsi – w większości wsi zjawisko to nie przybrało zauważalnego charakteru,
- d) większe negatywne zjawiska zauważalne są w Mieście.

Miasto i gmina Karlino są ściśle powiązane z miastem powiatowym Białogard oraz z Koszalinem różnorodnymi funkcjami, w których znajduje się wiele funkcji obsługujących Gminę szczególnie w zakresie usług podstawowych i ponadpodstawowych..

Przez Miasto i Gminę przebiegają ważne szlaki komunikacyjne o znaczeniu międzynarodowym - droga krajowa Nr 6; o znaczeniu krajowym - droga wojewódzka nr 163 Kołobrzeg - Wałcz oraz linia kolejowa Kołobrzeg – Białogard. Położenie na trasie dróg tranzytowych korzystnie wpływa na dostępność komunikacyjną z tym, że od 2019 r. droga krajowa Nr 6 przebiegać będzie poza terenem Miasta i Gminy.

Podstawowe funkcje na terenie Gminy to: rolnictwo, mieszkalnictwo, usługi, działalność produkcyjno-magazynowa.

Większość miejscowości Gminy jest dobrze wyposażona w infrastrukturę techniczną – w wodę, energię elektryczną, częściowo w kanalizację sanitarną oraz jest dobrze skomunikowana.



### **3. PLANOWANIE PRZESTRZENNE WEDŁUG USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I INNYCH AKTÓW PRAWNYCH**

Podstawę planowania zagospodarowania przestrzennego stanowią przede wszystkim następujące dokumenty prawne:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);
- 4) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.);
- 5) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.);
- 6) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 7) ustawa o gospodarce nieruchomościami ( t.j. D.U. z 2016 r. poz. 782 ze zm.);
- 8) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.);
- 9) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.);
- 10) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ( t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142);
- 11) ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. z 2017 r. poz. 2187);
- 12) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 );
- 13) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze ( t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 );
- 14) ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji ( t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 ze zm.);
- 15) ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych ( Dz. U. z 2016 r. poz. 961);
- 16) ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach ( tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 788 ze zm.);
- 17) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach ( t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1987 ze zm.);
- 18) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczególnych zasad i trybu uznawania lasów za

- ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej ( Dz. U. z dnia 7 września 1992 r. Nr 67, poz. 337);
- 19) ustawa 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 2017 r. poz. 1405 ze zm.);
  - 20) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133 ze zm.);
  - 21) obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000 ( t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1713 );
  - 22) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1348);
  - 23) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin ( Dz. U. z 2014 r. poz. 1409);
  - 24) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów ( Dz. U. z 2014 r. poz. 1408);
  - 25) zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2017r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB 320010 ( Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017, poz. 2914 );
  - 26) uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1637 ze zm.);
  - 27) inne ustawy, rozporządzenia, uchwały, zarządzenia, decyzje, programy itd. odnoszące się do terenu Gminy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. wprowadziła wiele istotnych zmian w stosunku do ustawy z 7 lipca 1994 r. Jednak od samego początku jej istnienia środowiska urbanistów oraz władz samorządowych zgłaszały istotne uwagi do jej treści. W ciągu kilkunastu lat były podejmowane prace nad kompleksową zmianą ustawy oraz prace nad sporządzeniem całkowicie nowej ustawy (ostatnio Kodeks urbanistyczno-budowlany, który być może wejdzie w życie w 2018 r.). Jednak żaden z projektów nie został przyjęty. Mimo licznych częściowych zmian ustawy ( których od 2003r. dokonano kilkanaście) nie zlikwidowano istotnych mankamentów, które powodują że:

- brak jest powiązań studium z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje można wydać niezgodnie z ustaleniami studium),
- brak jest pełnej zgodności zawartych w studium zapisów z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- formalnie studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale przez niektóre instytucje jest traktowane jako podstawa podejmowania decyzji o dużym znaczeniu prawnym i gospodarczym (ustawa o gospodarce nieruchomościami, wycena nieruchomości, KOWR, wymiar sprawiedliwości, notariaty itp.).

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona w ramach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji okazała się być wielkim problemem, o bardzo poważnych negatywnych skutkach dla samorządów. Ustawa o rewitalizacji, w bardzo dużym zakresie określonym w art. 41 utrudniła proces planistyczny oraz spowodowała zewnętrzną ingerencję w planowanie przestrzenne i działalność samorządów. Uwagi dotyczą tej części ustawy, która odnosi się do zmian w zakresie sporządzania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (art. 41):

- 1) Obowiązek opracowania dotychczas nie wykonywanych na etapie studium analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zwiększa zakres sporządzania studium, a tym samym czas opracowania i koszty. O ile niektóre z tych zagadnień stanowią nieduże stosunkowo zwiększenie zakresu studium, o tyle wykonanie na przykład analizy ekonomicznej na tym etapie nie znajduje merytorycznego uzasadnienia (obok analizy walorów ekonomicznych przestrzeni).
- 2) Studium ma być wykonane na okres perspektywiczny do 30 lat ( art. 10 ust. 7 pkt 1). W studium należy określić możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej. Trudno jest jednak określić 30 lat wcześniej możliwości finansowe gminy.
- 3) W zmienianej ustawie wprowadzono pojęcia - „chłonność obszarów” i „powierzchnia użytkowa zabudowy” bez ich zdefiniowania. Oba pojęcia odnoszą się do daleko posuniętych szczegółów, które nie są możliwe do wykonania w sposób odpowiedzialny na etapie studium, między innymi ze względu na bardzo małą skalę opracowania oraz samą istotę studium, które ma wyznaczać uwarunkowania oraz kierunki i nie jest planem. W zmianie ustawy zgodnie z art. 10 ust.7 pkt 1 przyjęto 30 letni okres planistyczny (zapotrzebowanie na nową zabudowę) oraz zgodnie z pkt 2 dopuszczono zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyniku analiz nie większe niż 30%. Powyższe ograniczenie jest w wielu przypadkach niewłaściwe. Odnieść je można do gmin i miast o ograniczonym, stabilnym rozwoju,

nie dopuszczając sytuacji często obecnie spotykanych, a sprowadzających się do gwałtownego rozwoju w niektórych gminach niektórych funkcji. Przez fakt, że nie ma możliwości egzekwowania realizacji inwestycji w oparciu o obowiązujące plany, dlatego część terenów może być „zablokowana” ale zgodnie z ustawą występuje obowiązek ich uwzględnienia jako terenów przeznaczonych pod zabudowę.

- 4) W ustawie nie zwrócono uwagi na różnicę pomiędzy studium a planem, nie dostosowano obowiązkowego zakresu ustaleń merytorycznych studium do jego skali, celu jakiego studium ma służyć i wynikających z tego możliwości projektowych.

Słuszny cel jakim było powstrzymanie bałaganu przestrzennego istniejącego w wielu gminach, poprzez niewłaściwe ustalenia prawne nie spełnia zakładanych założeń.

Kolejny problem powstał w wyniku przyjęcia ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w której wprowadzono dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni jako odległość, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych oraz zmieniono wielkość podatków od nieruchomości poprzez zaliczenie całej elektrowni wiatrowej do budowli, a nie od jej części – fundamenty i maszt co miało miejsce do końca 2016 r. W tym drugim przypadku wzrost podatku nastąpił o około 100 %. Przyjęcie tej ustawy spowodowało przede wszystkim trzy niezwykle ważne konsekwencje:

- wstrzymanie planowania elektrowni wiatrowych,
- wstrzymanie realizacji zaplanowanych elektrowni wiatrowych,
- zagrożenie upadłościami właścicieli elektrowni, którzy wzięli kredyty inwestycyjne, a obecnie przy braku opłacalności nie mogą ich spłacać.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 w/w ustawy, plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy (15. 07. 2016 r.) zachowują moc z tym, że nie wydaje się pozwolenia na budowę zgodnie z art.15 ust.3, jeżeli planuje się lokalizację elektrowni wiatrowych, które nie spełniają warunków ustawy. Natomiast pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych, wydane przed dniem wejścia w życie ww. ustawy oraz wydane na podstawie postępowania, o którym mowa w ust. 3 zachowują moc, o ile w ciągu 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy wydana zostanie decyzja o pozwoleniu na użytkowanie ( art. 13 ust 2 ).

Od strony planistycznej wystąpił problem aktualności tych planów oraz ich obowiązywania, o ile nie zostały zrealizowane i które w terminie ustawowym nie uzyskają pozwolenia na budowę lub nie zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. Oczywiście należy przyjąć, że praktycznie żaden z planów nie spełnia warunków dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni jako odległości, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych. W tym przypadku może się zdarzyć, że w niektórych planach warunek spełnia jedna lub kilka elektrowni, ale z kolei nie będą one realizowane ze względu na brak opłacalności. W takim przypadku istnieją

następujące możliwości:

- pozostawiać zapisy studium i planów elektrowni zakładając, że nastąpi w przyszłości zmiana przepisów,
- zmienić ustalenia studium poprzez usunięcie na wniosek zainteresowanych ( właściciela terenów i ewentualnego inwestora, który posiada pozwolenie na budowę ) planowanych elektrowni wiatrowych, a następnie uchylić stosowne plany miejscowe planowanych elektrowni wiatrowych.

Należy uznać, że fakt zmiany przepisów w tak drastyczny sposób może wstrzymać proces budowy elektrowni na wiele lat. Nie ma jednak pewności, że wkrótce dokonane zostaną zmiany prawa w tym zakresie.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 zawiera listę obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego.

Elementy obowiązkowe w planie miejscowym (art. 15 ust. 2):

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*  
3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Elementy fakultatywne (art. 15 ust. 3) – mogą, ale nie muszą znaleźć się w zapisach planu miejscowego. Ze względu na brak możliwości porównania elementów fakultatywnych, w analizie poszczególnych planów miejscowych skupiono się wyłącznie na elementach obligatoryjnych.

Obowiązujące plany miejscowe, w wielu przypadkach nie zawierają elementów wymaganych przepisami prawa – często jest to jednak spowodowane brakiem występowania regulacji danego typu w ramach terenu (np. regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, w przypadku terenów, na których nie występują żadne historyczne wartości), a nie brakiem lub pominięciem obowiązkowego elementu planu miejscowego. Dopiero od kilku lat przyjęto, iż w przypadku braku jakiś ustaleń, należy wymienić dany element ( np. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ) z zaznaczeniem, że takie ustalenia na danym terenie nie występują.

W wyniku przeprowadzonej analizy planów pod kątem zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż większa część obowiązujących planów miejscowych nie zawiera aktualnie obowiązujących ustaleń, ponieważ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ulega ciągłym zmianom ( od chwili przyjęcia ustawy została zmieniona kilkanaście razy). Jednocześnie zmiany ustawy nie wprowadzają obowiązku zmiany wcześniej sporządzonych planów, stąd należy przyjąć, że są one obowiązujące.

Dziewięć planów opracowane zostało w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), co spowodowało, iż nie spełniają one części obowiązujących obecnie uwarunkowań i zasad sporządzania planów miejscowych. Zawarte tam dane są w wielu przypadkach mało aktualne (dane sprzed około 15 lat i więcej). Treść ustaleń tych planów jest bardziej ogólna i nierozwinięta o wymagane wskaźniki określone w aktualnie obowiązującej wersji ustawy. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że wiele ustaleń tych planów zostało zrealizowanych.

Pozostałe plany zostały uchwalone pod rządami obowiązującej obecnie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od czasu uchwalenia pierwszego z nich ( 2006 r.), ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mimo, że została zmieniona wielokrotnie, jednak w podstawowej treści wiele jej uwarunkowań jest aktualnych.

Problemy i zagadnienia związane z planami miejscowymi zostały szczegółowo omówione w ust. 4.1.2.

Braki dotyczące elementów obligatoryjnych w obowiązujących planach miejscowych, to przede wszystkim:

- art. 15 ust. 2 pkt 3a - w żadnym planie nie określono zasad kształtowania krajobrazu; przepis ten obowiązuje od 11 września 2015 r., jednak nawet plany uchwalone po tym terminie w większości nie zawierają tego obligatoryjnego elementu. Spowodowane jest to bardzo bliskim brzmieniem punktu 3, który mówi o ochronie m.in. krajobrazu, w domyśle, wszystkie kwestie dotyczące krajobrazu są tam umieszczane,
- art. 15 ust. 2 pkt 6 – w większości planów miejscowych nie określono wszystkich wymienionych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – m.in. intensywności zabudowy lub minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- art. 15 ust 2 pkt 7 – w planach brak jest odniesienia do krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, związane jest to z faktem, iż audyt krajobrazowy dla województwa zachodniopomorskiego nie został jeszcze sporządzony przez samorząd województwa,
- art. 15 ust 2 pkt 8 – w większości planów zostały odmiennie aniżeli w ustawie określone zasady scalania i podziału nieruchomości; zasady te powinny odnosić się do procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie powinny regulować zwykłego podziału nieruchomości.

Braki poszczególnych elementów w planach nie powodują jednakże utraty ważności i obowiązywania planów miejscowych. Kolejne nowelizacje ustawy planistycznej zawierające nowe ustalenia, nie uchylają istniejących planów, które nie zawierają wprowadzanych uwarunkowań.

#### **4. ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARLINO, PLANÓW MIEJSCOWYCH I DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z PLANOWANIEM I ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM**

##### **4.1. DOKUMENTY ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM**

Podstawą zagospodarowania przestrzennego miast i gmin są ustalenia i uwarunkowania wynikające ze:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta lub gminy,
- planów miejscowych,
- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- decyzji branżowych,
- decyzji wynikających z kompetencji innych instytucji.

##### **4.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino**

Proces planistyczny w zakresie polityki przestrzennej w każdej gminie opiera się o dwa główne dokumenty - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany miejscowe. Studium obejmuje cały obszar gminy, a plany miejscowe wybrane, dowolnie obszary. Studium nie jest aktem prawa miejscowego tylko stanowi podstawę sporządzenia planów miejscowych. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Poza tym studium może stanowić podstawę do szacowania wartości nieruchomości gruntowych (art. 155 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), opracowywania licznych programów branżowych i strategii rozwoju gminy. Studium obok Strategii rozwoju Gminy jest najważniejszym dokumentem określającym przyszły, kierunkowy rozwój. Dlatego tak ważną sprawą jest w tym przypadku wartość merytoryczna studium i jego aktualność.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino:

- a) przyjęte zostało Uchwałą Nr XXXVIII/281/05 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 czerwca 2005 r.,
- b) zmienione Uchwałą Nr XXI/215/08 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 maja 2008 r.,
- c) zmienione Uchwałą Nr X/ 80 /11 r. Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 30 czerwca 2011 r.,
- d) zmienione Uchwałą Nr XXXVI/372/13 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 24 czerwca 2013 r.
- e) zmienione Uchwałą Nr XXXIV/278/17 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 30 czerwca 2017 r.



Ad a. Podstawowa wersja studium z 2005 r. obowiązuje do dzisiaj. W tytule uchwały jest zapis „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino”. Studium składa się z tekstu zatytułowanego – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino” oraz rysunków studium: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino” w skali 1: 25000, 22 rysunków miasta i wsi pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino” w skali 1: 5000 oraz rysunku „Kierunki polityki planistycznej gminy Karlino” w skali 1: 25 000.

Zarówno w tekście uchwały jak i w opracowaniu używa się do określenia obszaru miasta i gminy różne nazwy – „gmina” lub „miasto i gmina”. Poza tym niezrozumiałe jest przyjęcie tylko „Kierunków” z pominięciem „Uwarunkowań”. Dyskusyjne jest wykonanie niedużej powierzchniowo Gminy w skali 1:25000, z jednoczesnymi 22 załącznikami graficznymi miejscowości. Powyższe nie należy traktować jako zarzut, tylko uwagę odnośnie trudności posługiwania się rysunkami studium, a szczególnie objęcia całości Gminy dużą ilością rysunków poszczególnych wsi.

Ad. b. Zmienione studium Uchwałą Nr XXI/215/08 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 maja 2008 r. zawiera w tytule nazwę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino”, a więc bez słowa „miasta”. W treści uchwały zawarto zapis, iż załącznikami są: tekst jednolity „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino” składający się z „tom I - Uwarunkowania rozwoju, tom II- Kierunki rozwoju”. Natomiast jako rysunki studium wskazano tym razem: 2 mapy w skali 1: 20 000 zatytułowane „Uwarunkowania rozwoju” i „Kierunki rozwoju”. Poza tym 18 map miejscowości w skali 1: 5000 oraz mapę „Polityka planistyczna” w skali 1: 25 000.

Ad. c. Zmienione studium Uchwałą Nr X/80/11 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 30 czerwca 2011r. zawiera w tytule również tylko nazwę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino”. Również wszystkie załączniki posiadają podobne określenia jak zmiana studium z 2008 r.

Zmiana studium uchwalona w 2011r. dotyczyła przeznaczenia terenów pod elektrownie wiatrowe.

Ad d. Zmienione studium Uchwałą Nr XXXVI/372/13 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 24 czerwca 2013 r. Zmiana studium dotyczyła małych działek należących do ANR w celu przejścia przez Gminę działek pod przepompownie ścieków.

Ad e. Zmienione studium Uchwałą Nr XXXIV/278/17 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 30 czerwca 2017 r. Zakres zmian jest niewielki i w zasadzie sprowadza się do:

- przeznaczenie terenów dz. nr 203/5 w obrębie Malonowo, dz. nr 150 w obrębie Lubiechowo i dz. nr 1/7 w obrębie Poczernino pod zabudowę turystyczno-sportową i rekreacyjną, która w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest związana z kulturą fizyczną,

- przeznaczenie terenów w obrębach Czerwięcino i Lubiechowo pod ścieżkę rowerową, łączącą gminę Karlino z gminą Kołobrzeg,
- likwidacji rezerwy terenowej pod drogę ekspresową Nr 6 na obszarze gminy Karlino.

„Podstawowym studium” jest studium przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/281/05 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 czerwca 2005 r., a więc sprzed 12 lat. Wszystkie zmiany studium ( 4 ) odnosiły się do wybranych obszarów i związanych z tym zapisów tekstu studium, przez co nie dokonywano zmiany w wielu elementach wersji podstawowej, które nie dotyczyły bezpośrednio dokonywanej zmiany. Tak więc przez lata nie dokonywano korekt nieaktualnych zapisów studium zarówno prawnych jak i związanych z dokonywanymi zmianami zagospodarowaniu terenów, odbywających się procesów inwestycyjnych, demograficznych, środowiska przyrodniczego czy wreszcie infrastruktury technicznej.

W ciągu 13 lat od uchwalenia „pierwotnego studium” zmianie ulegał zakres opracowania studium ( kilkanaście razy ) określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i prawne otoczenie planowania przestrzennego, w tym szczególnie następujące ustawy:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw - w art. 5 pkt. 1 wprowadzono zmianę dotyczącą konieczności uwzględnienia w studium obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – do studium wprowadzono konieczność przeprowadzania bardzo dużej gamy nowych uwarunkowań i szczegółowych analiz (społecznych, gospodarczych, bilansów itd.), które obecnie należy przeprowadzić na etapie sporządzania studium. Na ich podstawie ewentualnie dopuszcza się rozwój przestrzenny. W przeciwnym razie, o ile przekroczone zostaną wyliczone dopuszczalne wielkości, nie należy dopuścić w studium nowych lokalizacji,
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – wprowadzono dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni jako odległość, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych oraz zmianie uległa wielkość podatków od nieruchomości, poprzez zaliczenie całej elektrowni wiatrowej do budowli, a nie od jej części, jak fundamenty i wieża, co miało miejsce do końca 2016 r. W tym drugim przypadku wzrost podatku nastąpił o około 100 % .

Tekst obowiązującego studium składa się z tomu I „Uwarunkowania rozwoju” i tomu II „Kierunki rozwoju”. Analizując zapisy zawarte w tomie „Uwarunkowania rozwoju” po ostatniej zmianie studium należy stwierdzić, że:

1) niemal cała treść uwarunkowań powtarzana jest w niezmienionej wersji od zapisów pierwotnych (z nielicznymi zmianami) i w związku z tym jest mało aktualna na przykład:

- a) brak jest aktualnych i perspektywicznych charakterystyk demograficznych, zainwestowania, użytkowania terenów, zagadnień stanu prawnego terenów,
- b) brak opisu stanu istniejącego i procesów inwestycyjnych, tak istotnych na terenie Gminy w tym szczególnie dużych obszarów stref ekonomicznych w Karlinie – przy drodze wojewódzkiej nr 163 Wałcz - Karlino – Kołobrzeg ( szczegóły w ust. 5.2. Potencjalne kierunki rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy );
- c) brak opisu stanu istniejącego i aktualnych uwarunkowań lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie Gminy co ma obecnie istotne znaczenie,
- d) brak opisu stanu istniejącego i aktualnego stanu infrastruktury technicznej ( w zapisach studium w dalszym ciągu istnieje wysypisko w Krzywopłotach ),
- e) nieaktualne kierunki polityki planistycznej,
- f) brak ustosunkowania się do lokalizacji elektrowni wiatrowych w świetle ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych .

Zakres elementów uwzględnianych i określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawarty został w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółową analizę przedstawia tabela znajdując się poniżej:

	<b>UWARUNKOWANIA W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:</b>	<b>aktualne</b>	<b>nieaktualne</b>	<b>aktualne częściowo</b>	<b>uwagi</b>
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu			x	studium zawiera w części nieaktualne zapisy dotyczące przeznaczenia terenów,
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony			x	studium przewiduje dużo terenów pod zabudowę, nie analizując stanu ładu przestrzennego – podstawą realizacji studium przede wszystkim są potrzeby inwestycyjne
3.	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego			x	studium uwzględnia tylko niektóre zagadnienia poruszone w wykazie – brak aktualnej analizy zasobów wodnych; część zagadnień jest mało aktualna – np. zagadnienia rolnicze i leśne
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej			x	w studium brak aktualizacji w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy
5.	rekomendacji i wniosków zawartych w				W województwie

	audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych				zachodniopomorskim do końca .2017 r., nie opracowano audytu krajobrazowego
6.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia				brak opracowania
7.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia				brak opracowania
8.	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;				brak opracowania
9.	stanu prawnego gruntów		x		brak opracowania
10.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych			x	brak opracowania – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi została omówiona w różnych punktach, w części są one nieaktualne
11.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych				brak opracowania
12.	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla			x	
13.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych			x	zestawienie częściowo aktualne
14.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami			x	opracowanie mało aktualne brak aktualnych danych
15.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych		x		brak opracowania
16.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej				brak opracowania.
	<b>KIERUNKI</b> <b>W studium określa się w szczególności:</b>				
17.	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;			x	kierunki określone w studium nie uwzględniają bilansu terenu brak zapisów pkt b

18.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;			x	studium nie zawiera wielu aktualnych zakazów i zapisów ochrony środowiska
19.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;			x	w studium brak aktualizacji w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami gminy
20.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej			x	wymaga aktualizacji z uwagi na zmiany spowodowane realizacją planowanych inwestycji oraz budową nowej sieci drogowej
21.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym				brak opracowania
22.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;			x	studium wspomina jedynie o nielicznych inwestycjach drogowych
23.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;			x	
24.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;			x	
25.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej			x	wymagana aktualizacja
26.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych				brak opisu i wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
27.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny				brak opracowani
28.	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);				brak opracowania
29.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji				brak opracowania
30.	obszary zdegradowane				brak opracowania
31.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych				brak opracowania
32.	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie			x	
33.	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia				Kilka planów miejscowych dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych ale w

	wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.				światle ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wszystkie niezrealizowane elektrownie prawdopodobnie nie będą budowane
34.	Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.				nie planuje się wyznaczenia

Analizując treść i rysunki obowiązującego studium miasta i gminy Karlino, można stwierdzić, że:

- jest ono **obowiązujące ale w wielu przypadkach nieaktualne**, niezgodne z wieloma przepisami prawa ( taka sytuacja może mieć miejsce, ponieważ zmiany studium ograniczały się dotychczas do zmiany „punktowej” i mogły nie obejmować aktualizacji całego studium),

- nie spełnia większości obowiązujących uwarunkowań i zasad sporządzania tego typu dokumentu wprowadzonych po 2003 r. licznymi zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów związanych z planowaniem przestrzennym. Niemal cała treść uwarunkowań i kierunków rozwoju powtarzana jest w niezmienionej wersji od zapisów pierwotnych (z nielicznymi zmianami wynikającymi z dokonanych 4 zmian obejmujących tylko wybrane tereny),

- trudno ocenić poszczególne zagadnienia wymagane zapisami ustawy w Uwarunkowaniach i w Kierunkach, ponieważ zawarte tam treści są albo całkowicie albo częściowo nieaktualne lub nie są w ogóle opisane w studium.

W nowym Studium należy uwzględnić poniższe uwagi:

- 1) dokonać inwentaryzację stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenów miasta i gminy Karlino i nanieść na rysunek Studium jako tło;
- 2) dokonać korektę w terenie posiadanych opracowań z zakresu środowiska kulturowego;
- 3) opracować na podstawie inwentaryzacji terenowej nową ekofizjografię miasta i gminy Karlino z uwzględnieniem zainwestowania i ustaleń planistycznych; wykonać analizę i podjąć decyzje odnośnie istniejących i proponowanych do ochrony obszarów na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 4) uaktualnić zapisy uwarunkowań Studium w oparciu o ww dokumenty i nowe dokumenty instytucji;
- 5) dostosować zapisy Studium do wymogów art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) konieczne jest powtórne dokonanie analiz związanych ze sporządzaniem Studium,

a wynikających z art. 10 ust. 5-7 uopizp oraz na tej podstawie wyciągnąć właściwe wnioski wraz z ich zapisaniem w Studium. Jeżeli stwierdza się, że w ciągu 30 lat ludność Miasta i Gminy zmniejszy się, to należy z tego wyciągnąć konsekwencje w zakresie strategii rozwoju, w tym ograniczenie przeznaczania pod zainwestowanie mieszkaniowe nowych terenów;

- 7) zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, że poprzez zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (październik 2015 r.) ustawodawca nie chce dopuścić, ażeby w studium wyznaczać większe obszary w okresie do 30-tu lat, aniżeli wynika to ze szczegółowych analiz, prognozy demograficznej, wyliczeń powierzchni terenów pod zainwestowanie i obiektów w stanie istniejącym, w planach miejscowych i studium. W ustawie dopuszczono zwiększenie powierzchni projektowanej pod zainwestowanie poszczególnych funkcji tylko do 30% w stosunku do wyliczonych potrzeb. W przeciwnym przypadku należy „usunąć nadwyżki projektowe” co jest warunkiem pozytywnego zaopiniowania studium przez wojewodę;
- 8) zarówno uwarunkowania jak i kierunki zagospodarowania przestrzennego powinny być zapisane w taki sposób, ażeby nie pozwolić na szeroką dowolność w interpretacji zapisów studium. Jednocześnie wszędzie tam, gdzie zależy nam na określonych uwarunkowaniach zapisy takie powinny być jednoznaczne;
- 9) przystępując do zmiany Studium, wskazanym byłoby poprzedzić je szczegółową, aktualną analizą środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz antropogenicznego, popartą inwentaryzacją terenową.

Należy wyraźnie stwierdzić, że istniejące Studium nie spełnia obecnie uwarunkowań zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 41 ustawy o rewitalizacji z października 2015 r.). Chodzi o bardzo dużą gamę nowych uwarunkowań i szczegółowych analiz (opisanych powyżej), które obecnie należy przeprowadzić na etapie sporządzania studium i na podstawie których ewentualnie dopuszcza się rozwój przestrzenny. W przeciwnym razie, o ile przekroczone zostaną wyliczone dopuszczalne wielkości, nie należy dopuścić w studium nowych lokalizacji. W związku z wprowadzoną szeroką zmianą ustawową treści studium, konieczna jest opracowanie nowego studium.

**Analizując treść obowiązującego „ostatniego studium” można stwierdzić, że należy zaktualizować w całości Studium czyli opracować NOWE STUDIUM, ze względu na brak jego aktualności i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz z aktualnym stanem zagospodarowania i założeniami rozwoju Miasta i Gminy. Zaleca się, ażeby tekst Studium składał się z jednego tomu, w którym uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego byłyby zawarte w obrębie każdego zagadnienia - branży. Dodatkowym ważnym problemem jest konieczność wykonania NOWEGO RYSUNKU STUDIUM. Zamiast podstawowej skali 1: 25 000 i kilkunastu**

**rysunków studium w skali 1: 5000, wykonać jeden rysunek studium Gminy w skali 1: 10 000, a Miasta w skali 1: 5000.**

#### **4.1.2. PLANY MIEJSCOWE**

Na terenie Miasta i Gminy obowiązują 22 plany miejscowe (ze zmianami) w tym dla terenu Miasta 7, dla Miasta i Gminy 1 oraz dla Gminy 14. Dominują plany miejscowe dla elektrowni wiatrowych (7) i stref ekonomicznych (4). W trakcie opracowania są dwa plany.

Plany miejscowe dla lokalizacji elektrowni wiatrowych – 7 planów:

- Karścino, Wietszyno, Chotyń (2002) - 785,24 ha – zrealizowane,
- Poczernino (2002) – 138,0 ha - niezrealizowane,
- Pobłocie Wielkie i Wietszyno (2002) – 472,80 ha - niezrealizowane,
- Daszewo, Syrkowice, Mierzyn, Poczernino (2012) – 671,91 ha - niezrealizowane,
- Mierzyn, Wyganowo, Mierzynek, Ubysławic, (2015) - 996,52 ha - niezrealizowane, (inwestor posiada pozwolenia na budowę),
- Lubiechowo, Kowańcz (2015) – 260,62 ha. - niezrealizowane, (inwestor posiada pozwolenia na budowę),
- Czerwięcino, Lubiechowo (2015) – 652,36 ha – niezrealizowane (inwestor posiada pozwolenia na budowę)..

Razem 3977,45 ha.

Plany miejscowe dla stref ekonomicznych – 4 plany (w tym zmiany): Daszewo(3), Karlino (1).

Plan miejscowy dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia.

Pozostałe plany miejscowe dotyczyły między innymi Wioski Dziecięcej w Karlinie na pow. 3,43 ha z 2002 r., kilka planów związanych było z zabudową mieszkaniową i zagrodową w tym osiedle zabudowy jednorodzinnej na pow. 16 ha w Karlinie, obiektów sportowych i kopalni kruszyw.

Łączna powierzchnia terenów objętych planami wynosi 4135,55 ha.

Łączna powierzchnia terenów objętych planami pod elektrownie wiatrowe – 3977,45 ha.

Łączna powierzchnia terenów objętych planami pod pozostałe funkcje powyżej wskazane - 158,10 ha.

Analizując zagadnienie pokrycia powierzchniowego Miasta i Gminy planami uznać należy, że jest duże, jednak po odrzuceniu powierzchni lokalizacji elektrowni wiatrowych ze strefami oddziaływania i podziemnego gazociągu (36,80 ha) uznać należy, że powierzchnia Miasta i Gminy objęta innymi planami jest niewielka. Szczególnie małą powierzchnię pokrywają plany miasta Karlino. Mimo tego nie odczuwa się trudności w procesach realizacyjnych inwestycji. Wynika to z tego, że wykonano plany miejscowe na inwestycje na które jest zapotrzebowanie, a więc plany stref ekonomicznych pokrywają zapotrzebowanie na



lokalizacje inwestycji z zakresu działalności gospodarczej (przemysł, bazy, składy, magazyny, usługi), a plan osiedla mieszkaniowego na powierzchni 16 ha wyczerpuje w znacznym stopniu bieżące zapotrzebowanie na działki jednorodzinne szczególnie w rejonie Karlina.

Wyjaśnienie użytych sformułowań przy analizie ocen planów miejscowych.

**Plan jest aktualny** - to znaczy, że niezależnie kiedy został sporządzony (po dniu 1 stycznia 1995 r.) treści w nim zawarte pozwalają na sporządzenie dokumentacji budowlanej.

**Plan jest w części nieaktualny** to znaczy, że niezależnie kiedy został sporządzony (po dniu 1 stycznia 1995 r.) treści w nim zawarte mogą stanowić problem przy sporządzaniu poprawnej dokumentacji budowlanej. Dlatego w zależności od przedmiotu uchwały i stanu jego realizacji może pozostać w obowiązującej formie albo powinien zostać zmieniony ( lub opracowany nowy).

**Plan jest obowiązujący** – to znaczy, że nie został uchylony przez Prezesa Rady Ministrów, wojewodę, regionalną izbę obrachunkową, wojewódzki sąd administracyjny lub radę gminy.

**Plan może być w części nieaktualny ale obowiązujący** to znaczy, że nie zawiera wszystkich obecnie obowiązujących zapisów lub zapisy są w części nieaktualne ale nie został on uchylony. Niektóre z tych planów w zależności od przedmiotu uchwalenia, mimo swojej w części nieaktualności merytorycznej muszą być uznane przez urząd wydający pozwolenie na budowę ze względu na brak ich uchylecia.

## **MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARLINO**

### **Uchwała Rady Miejskiej w Karlinie:**

1. **Nr XXXVIII/388/02 z 29 maja 2002 r. (66,62 ha).** Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 58, poz. 1320. Obręb m. Karlino; pow. 2,64 ha działki: 3/3, 3/4 Usługi i drobna wytwórczość, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa, tereny upraw rolniczych; obręb m. Karlino; pow. 0,76 ha działki 234/1, 234/3÷5, 234/6 (część), 236. Teren zaplecza bud. mieszkaniowego z funkcją usług nieuciążliwych, zieleń; obręb Lubiechowo; pow. 10,66 ha działka 215. Teren eksploatacji kruszywa mineralnego; obręb Daszewo; pow. 34,56 ha działki: 612/73÷76 612/78÷100, 612/42, 612/102÷104, 612/38, 612/89, 625/4, 612/40. Zabudowa usługowa, tereny upraw z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, tereny: komunikacyjne, leśne, stawy rybne; obręb Wietszyno; pow. 18,0 ha działki: 2/2, 2/3. Powierzchniowa eksploatacja kruszyw.

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

2. **Nr XXXVIII/389/02 z 29 maja 2002 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 50, poz. 1055. Obręby: Karścino, Wietszyno, Chotyń, pow. 785,24 ha — działki: Karścino – 95, 101/1(część), 138, 139/15 (część), 146/1 (część), 148÷150, 155÷158, 160, 162÷165, Chotyń – 5/1, 7, 13/8 (część), 17/2, 17/1 (część), 18/1 (część) Wietszyno – 7 (część). Elektrownie wiatrowe z infrastrukturą techniczną.

**Plan nieaktualny ale obowiązujący.**

**Nr XXXIX/394/02 z 28 czerwca 2002 r.** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 58, poz. 1321. Obręb m. Karlino; pow. 0,87 ha działki: 10/2, 10/3, 10/5; Zabudowa mieszkaniowa, tereny komunikacyjne, przystań wodna.

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

3. **Nr XXXIX/395/02 z 28 czerwca 2002 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 58, poz. 1322. Obręb m. Karlino, pow. 3,43 ha działka 2/1 Wioska dziecięca – domy typu opiekuńczo-wychowawczego i towarzyszące usługi.

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

**Nr XXXIX/397/02 z 28 czerwca 2002 r. ;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 58, poz. 1324. Obręb m. Karlino; pow. 0,11 ha, działki: 81/3, 81/4 Cele mieszkaniowe z usługami komercyjnymi.

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

4. **Nr XXXIX/398/02 z 28 czerwca 2002 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 58, poz. 1325. Obręb Daszewo; pow. 2,76 ha działki: 474/2, 474/3, 475. Zabudowa zagrodowa z wykorzystaniem agroturystycznym i dopuszczeniem usług komercyjnych.

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

**Nr XXXIX/399/02 z 28 czerwca 2002 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 58, poz. 1326. Obręb Kozia Góra; pow. 0,47 ha , działka 2/15. Usługi komunikacyjne (parking z motelem).

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

**Nr XLII/417/02 z 4 października 2002 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 78, poz. 1611. Obręb Poczernino; pow. 138,0 ha działki: 7/7, 13/2, 14 (część), 21. Elektrownie wiatrowe z infrastrukturą techniczną.

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

**Nr XLII/418/02 z 4 października 2002 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 78, poz. 1612. Obręby: Pobłocie Wielkie i Wietszyno pow. 472,80 ha — działki: Pobłocie Wlk. – 1/4, 2, 7 (część), 11÷14, Wietszyno – 1, 10. Elektrownie wiatrowe z infrastrukturą techniczną.

**Plan w części nieaktualny ale obowiązujący.**

5. **Nr XXIII/227/08 Z 24 lipca 2008 r.;** Dz. Urz. Woj. Zach. z 2008 r. Nr 78, poz. 711.  
Obręb 003 Karlino pow.16,11 ha – działki: 8/4, 8/5, 8/6, 11, 14/1. Zabudowa mieszkaniowa.  
**Plan aktualny i obowiązujący.**
6. **Nr XLV/407/10 z 29 stycznia 2010 r. ;** Dz. Urz. Woj. Zach. z 2008 r. Nr 19, poz. 376.  
Obręby Gościnko, Karwin, Krukowo, Chotyń, Karścino, Lubiechowo, Daszewo: pow.36,8 ha; obręb Gościnko – działki: 196/2, 197/2, 199, 200, 189/2, 208/ 206, 205, 204, 215/2, 216, 221, 222, 223 ,224, 14, 13/2, 12, 11, 10, 9, 8/2, 4/2 ; obręb 6/5; obręb Chotyń – działki: 104/1, 18/1, 17/2, 13/8; obręb Karścino – działki: 166, 165, 164, 160, 158, 148, 149, 150, 147/2, 139/15, 196/2 ; obręb Lubiechowo – działki: 228, 87, 49/2, 50, 91, 143, 92, 26, 25, 24, 147, 142, 148, 141, 140, 137, 230; obręb Daszewo – działki: 307, 103/4, 304/1, 303, 285, 290, 289, 269/1, 269/2, 262, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 227, 244, 247, 246, 245, 259, 260/2, 107/3, 408, 407, 344, 345, 343, 337, 336, 338, 335/2, 347/1, 359/1, 358/1, 357/1, 330, 310, 328/5, 628/4; obręb Karwin – działki: 9/13, 9/16, 9/10, 3/1, 11, 12/1, 12/2, 4, 5, 6, 7, 8, 81/2, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 100, 83, 54; obręb Krukowo – działki: 15/24, 18, 11, 17/2, 9/4, 9/2, 9/3, 3/3, 24, 6/7, 6/2, 6/5. Tereny pod przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Płoty – Koszalin na terenie gminy Karlino.  
**Plan aktualny, obowiązujący i zrealizowany.**
7. **Nr XLVIII/430/10 z 26 marca 2010 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 36, poz. 760. Obręb 003 Karlino: pow. 2,72 ha – działki: 11, 14/1 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych w tym usług rzemieślniczych.  
**Plan aktualny, obowiązujący, realizowany.**
8. **Nr XLVIII/431/10 z 26 marca 2010r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 36, poz. 761. Obręb Daszewo: pow. 30,93 ha – obręb Daszewo - działki: 578/5, 577/1, 632/4, 574/6, 574/7, 574/8, 602/13 Zabudowa przemysłowa, produkcyjno – usługowa, składów, magazynów i baz obręb Daszewo - działki: 632/1, 634, 631, 632/3, 636, 576/4, 576/3, 576/5, 602/17, 604/5, 574/5 Strefa ekonomiczna, zabudowa przemysłowa, produkcyjno – usługowa, składów, magazynów i baz.  
**Plan aktualny, obowiązujący, realizowany.**
9. **Nr XXIII/221/12 z 29 czerwca 2012 r.;** Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r. poz. 1897.  
Obręby Daszewo, Syrkowice, Mierzyn, Poczernino: pow. 671,91 ha – obręb Daszewo - działki: 1/7, 1/10, 1/9, 1/3, 1/4, 1/6 (część), 5-13, 1/8, 1/4 (część), 13, 15/2, 17 (część), 52, 19, 20, 18, 21, 31-35, 36/1 (część), 39 (część), 40 (część), 41 (część), 46 (część), 44/2 (część), 44/1, 45, 43, 42, 53, 100/3, 55, 56 (część), 57 (część), 58 (część), 59/2 (część), 60/3 (część) obręb Syrkowice - działki: 11/2, 12, 7/4, 13, 20/14 (część), 20/12

(część), 20/7, 15,18, 3/5, 100/1, 24/16, 100/2, 27, 21 (część), 1, 28, 4, 17 obręb Mierzyn - działki: 21/2, 21/1, 19/6, 35, 21/5, 19/7, 19/8, 19/9, 19/2, 37, 18/2, 18/1 obręb Poczernino - działki: 101/3 (część) Elektrownie wiatrowe z infrastrukturą techniczną; obręb Daszewo - działki: 3, 4, 1/6 (część), 14 (część), 15/1, 16, 17 (część) Zabudowa zagrodowa.

**Plan aktualny, obowiązujący.**

10. **Nr XXX/312/13 z 29 stycznia 2013 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 1134. Obręb 003 Karlino – działki: 1,2,3. Strefa ekonomiczna, zabudowa produkcyjno – usługowa.

**Plan aktualny, obowiązujący, realizowany.**

11. **Nr XXX/313/13 z 29 stycznia 2013 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 1135. Obręb Daszewo – działki: 299/1, 300, 301/1, 301/5, 301/6, 301/7 Strefa ekonomiczna, zabudowa produkcyjno – usługowa.

**Plan aktualny, obowiązujący, realizowany.**

12. **Nr XXXVII/371/13 z 24 czerwca 2013 r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 2824. Obręb Daszewo w zakresie jednostek: 1 P,U, 2 P,U, 01 KD.G – działki: 602/21 (część), 602/20 (część) Strefa ekonomiczna, zabudowa produkcyjno – usługowa.

**Plan aktualny, obowiązujący, realizowany.**

13. **Nr VII/69/15 z 24 kwietnia 2015 r.;** – Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz.2227. Obręb 004 Karlino - działki: 141/1, 141/2, 142/3, 142/6, 142/7, 142/8, 142/9, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 148/2, 149/3, 149/4 Tereny sportu, rekreacji i usług turystycznych, parkingi.

**Plan aktualny, obowiązujący, realizowany**

14. **Nr VIII/78/15 z 07 maja 2015 r.;** Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz.2358. Powierzchnia : 996,52 ha : Obręb Mierzyn - działki: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/3, 13/1, 14, 15/4, 16/1, 16/2, 22, 23, 24/1, 25, 27, 28, 29, 30/1, 32, 33, 39, 383, 384, 386 Obręb Wyganowo - działki: 21, 22, 23, 24, 25/1, 25/3 Obręb Mierzynek - działki: 73, 74, 75, 76/1, 76/2, 77, 108, 109, 110, 111/1, 111/2, 112, 113, 114/1, 72/2, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122/1, 115, 124, 125, 106/7, 106/6, 106/4, 106/2(cz.), 105(cz.), 103/2(cz.), 103/3(cz.), 102(cz.), 100(cz.), 99(cz.), 98(cz.), 97(cz.) Obręb Ubysławice - działki: 75(cz.), 74, 73, 76, 72, 71, 70, 69, 68/2, 68/1, 67, 66, 65(cz.), 64(cz.), 77/1, 80/1, 97/1, 62/2, 100/3(cz.), 101/2(cz.), 102/1(cz.), 103/1(cz.), 104/2, 104/3(cz.), 105/3(cz.), 113/8, 113/9(cz.), 113/7(cz.), 114/4(cz.), 115, 116/2, 117/1, 118/1, 118/2, 119, 120/1, 120/2, 121, 122, 125, 176, 175, 174, 173/4, 173/2, 173/5, 152, 151, 150, 149, 148(cz.), 147/2(cz.), 147/1(cz.), 146(cz.), 145(cz.), 144/1(cz.), 141(cz.), 140/2(cz.), 140/1(cz.), 139/3(cz.), 139/2(cz.), 137/2, 134, 165, 153, 171, 169/2, 168/2, 167, 166, 168/1, 164, 162, 161, 159/1, 159/2, 158, 154, 126, 127/2, 128/3, 128/2(cz.), 129/2, 131/5, 132 .

Tereny możliwej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną na obszarze ich oddziaływania oraz sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Plan obowiązujący, nierealizowany** ( inwestor posiada pozwolenia na budowę).

15. **Nr X/87/15 z 26 czerwca 2015r.;** zmiana - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz.3022. Obręb Daszewo - działka 474/3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

**Plan aktualny, obowiązujący.**

16. **Nr X/88/15 z 26 czerwca 2015 r.** - Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz. 3023. Powierzchnia 260,62 ha. Obręb Lubiechowo - działki: 222, 223, 224 Obręb Kowańcz - działki: 5, 9, 10, 11, 12, 13/2, 13/3, 13/4, 14/1, 15÷22, 23/1, 25/1, 25/2, 25/3(cz.), 26(cz.), 27(cz.), 27/1, 28/3(cz.), 28/5, 29/2(cz.), 29/3, 31/1, 32, 33, 34/1, 34/2, 35/1, 35/2, 38/4, 43(cz.), 44, 45, 46/1, 51/3, 51/2, 52(cz.), 53/1(cz.), 53/2(cz.), 51/4(cz.), 83/1, 83/2, 84, 85, 86, 87, 88/3, 97, 98, 99(cz.), 100/1, 102(cz.), 334, 335, 337÷341, 343, 344, 399/5, 426, 399/4 Tereny możliwej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną na obszarze ich oddziaływania oraz sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Plan obowiązujący, nierealizowany.** ( inwestor posiada pozwolenia na budowę).

17. **Nr X/89/15 z 26 czerwca 2015 r.** Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz. 3024. Powierzchnia: 652,36 ha. Obręb Czerwięcino- działki: 296/3(cz.). 85(cz.), 86, 87, 88, 89, 82, 15/1, 12, 10/1, 11/7, 11/6, 11/8, 11/3, 96(cz.), 95, 94, 93, 92, 91, 16/1, 16/2, 9, 8, 7, 6, 5/1, 4, 3, 2, 1, 17/1, 18, 19, 20, 21, 22/1, 25, 26, 27, 28, 29/1, 30, 71(cz.), 38/2, 31, 32 Obręb Lubiechowo - działki: 228/4, 228/2, 228/1(cz.), 87, 146, 102, 145, 45/4, 45/3, 103, 45/2, 46/1, 47/1, 48/1, 49/1, 49/2, 50, 51/1, 53/2, 53/6, 53/5, 53/4, 53/3(cz.), 143(cz.), 91, 92, 49, 48, 47, 46/2, 46/3, 98, 144, 142, 141/1, 140, 139, 141/3, 138, 26, 25, 24, 23, 22/1, 22/2(cz.), 21/1(cz.), 21/2(cz.), 15(cz.), 27, 28/1, 28/2, 29, 30, 31/2, 31/1(cz.), 32(cz.), 137(cz.), 205/2(cz.) Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną na obszarze ich oddziaływania oraz sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Plan obowiązujący, nierealizowany** ( inwestor posiada pozwolenia na budowę).

#### **Powierzchnia łączna wszystkich planów - 4135,55 ha**

Polityka realizacyjna zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Karlino prowadzona jest w oparciu o nieliczne plany miejscowe oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ma to zalety i wady.

Do zalet prowadzenia realizacji inwestycji w oparciu o plany miejscowe należy zaliczyć:

- nie opracowuje się decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a tym samym nie wydaje się kilkunastu tysięcy złotych rocznie na ich sporządzenie, i jednocześnie szybkość postępowania ( wypis z planu, zamiast 3-4 miesięcznego

przygotowania decyzji),

- uporządkowanie planistyczne i przestrzenne zagospodarowania gmin zapewniający ład przestrzenny,
- uzyskanie przychodów wynikających z tzw. opłaty planistycznej ( do 30% wzrostu wartości terenu w wyniku ustaleń planu w ciągu 5 lat).

Do wad prowadzenia realizacji inwestycji w oparciu o plany miejscowe należy zaliczyć:

- długi termin sporządzenia zmiany studium (jeżeli jest konieczny) i planu ( do 2 lat),
- duże koszty sporządzenia zmiany studium i planu,
- ograniczenia wynikające z zapisów planu ( każde odstępstwo wymaga zmiany , która trwa tak długo jak sporządzenie nowego planu) co powoduje wydłużenie procesu inwestycyjnego i konieczność poniesienia kosztów związanych ze sporządzeniem planu.

W obrębie Miasta i Gminy obowiązuje 22 planów miejscowych ( i zmiany) z tym, że pierwsze 9 planów powstało na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe plany opracowywane były w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która do chwili obecnej była zmieniana kilkanaście razy.

### **Analiza stanu prawnego planów miejscowych**

Istnieje istotny podział planów miejscowych w zależności od czasu ich uchwalenia - plany miejscowe uchwalone w latach 1995 - 2003 (przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) i po tym okresie. Ustawa z 2003 r. zmieniła w istotny sposób metodologię, zasady i warunki opracowywania planów miejscowych i studiów. Następnie ustawa ta była wielokrotnie zmieniana, stąd można byłoby przyjąć, że każdy plan miejscowy sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jest nieaktualny i powinien zostać uznany za nieobowiązujący. Jednak ustawa opizp z 2003 r. w art.87 ust. 1 dopuściła ważność planów sporządzonych po 1 stycznia 1995 r. W związku z tym możemy mieć do czynienia z obowiązującymi planami ale w części aktualnymi.

Co do zasady, kolizja przepisów zawartych w ustawie z przepisami zawartymi w akcie prawa miejscowego powoduje, że ważniejszy jest akt prawny wyższy rangą, czyli przepis zawarty w ustawie. Niemniej jednak, aby niezgodny z prawem przepis znajdujący się w planie miejscowym został wyeliminowany z obrotu prawnego konieczne jest stwierdzenie nieważności przez Prezesa Rady Ministrów, wojewodę, regionalną izbę obrachunkową albo wojewódzki sąd administracyjny.

W związku z obecnie obowiązującą interpretacją zapisów ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy może dokonać zmiany obowiązującego planu o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium lub sporządzić nowy plan dla wyodrębnionych obszarów.

**Plany miejscowe w trakcie opracowania** - na podstawie uchwał:

- 1) Uchwała Nr XI/109/07 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Daszewo gmina Karlino, zmieniona Uchwałą Nr XLIII/389/18 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 30.03.2018 r. ( załącznik graficzny);
- 2) uchwała Nr XXVIII/231/17 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Czerwięcino i Lubiechowo (dotyczy ścieżki rowerowej );
- 3) uchwała Nr XXIX /248/17 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Daszewo (dotyczy działalności gospodarczej).
- 4) uchwała Nr XLII/373/18 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 23 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego 006 Karlino (dotyczy zabudowy mieszkaniowej);
- 5) uchwała Nr XLII/374/18 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 23 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Daszewo m. Witolub (zmiana planu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna).

Plany są sporządzane na bieżąco w miarę napływu wniosków i uzasadnionych potrzeb.

#### **4.1.3. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ WYPISY Z PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Procesy inwestycyjne w gminach można prowadzić w oparciu o plany miejscowe, a dla obszarów, które nie są objęte planami miejscowymi w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przede wszystkim należy zdać sobie sprawę, **że dla terenów, dla których istnieją obowiązujące plany miejscowe, gmina nie może wydać decyzji**, ponieważ plany te stanowią podstawę do sporządzania dokumentacji budowlanej i następnie wydawania pozwolenia na budowę.

**Decyzje dzielą się na decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego** (drogi, infrastruktura techniczna, obiekty publiczne itp.) **oraz decyzje o warunkach zabudowy** dla pozostałych inwestycji o ile spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (między innymi stosowne sąsiedztwo,

grunty nie objęte ochroną prawną, działka ma dostęp do drogi publicznej i spełnia kryteria w zakresie infrastruktury technicznej, nie zostają naruszone przepisy odrębne). Zwrócić należy uwagę, że na terenie każdej gminy można również prowadzić inwestycje w oparciu o decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wynikające z kompetencji innych instytucji z pominięciem władz samorządowych (tzw. specustawy jak na przykład w zakresie dróg). W tym przypadku instytucja wydająca decyzje może nie uwzględnić ustaleń studium lub planów miejscowych.

Plany miejscowe, nie pokrywają dużych powierzchni zarówno w przypadku Miasta jak i Gminy. W związku z czym, dla obszarów nie objętych planami miejscowymi, procesy inwestycyjne można prowadzić głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o ile spełnione są stosowne warunki określone w Rozdziale 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ obszary Miasta i Gminy w niewielkim zakresie pokryte są planami miejscowymi (wyłączone zostały obszary użytkowane rolniczo, a przeznaczone w planach pod elektrownie wiatrowe wraz ze strefami), stąd podstawą procesów inwestycyjnych na tych terenach mogą być decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ażeby poznać bieżące procesy inwestycyjne oparte o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przeanalizowano decyzje wydane w latach 2012 – 2016 ( wykaz wszystkich decyzji załączono do opracowania przekazanego do Urzędu ).

#### **DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY**

W niniejszej punkcie dokonano syntetycznego omówienia wydanych w Urzędzie decyzji o warunkach zabudowy ( w egzemplarzu archiwalnym zawarty jest wykaz decyzji z ich charakterystyką ) i zawarto omówienie wniosków wynikających z analizy wydanych decyzji. Decyzje te nie obejmują inwestycji celu publicznego, które zostały omówione oddzielnie.

W ciągu 5 analizowanych lat wydano łącznie dla obszaru Miasta i Gminy 280 decyzji w tym w latach: 2012 – 30; 2013 – 90; 2014 - 53; 2015 - 55; 2016 - 52.

W 2012 r. wydano 30 decyzji: zmiany sposobu użytkowania budynków – 6, zmiana decyzji – 4, zabudowa mieszkaniowa - 7 ( w tym budowa osiedla mieszkaniowego w Karlinie ).

W 2013 r. wydano 90 decyzji ( najwięcej w okresie badanym ) z których 17 związanych było z zabudową jednorodzinną, 19 z ogniwami fotowoltaicznym, 9 to zmiany decyzji. Pozostałe decyzje związane były z różnorodnymi funkcjami jak na przykład: budowę 2 boisk, stawów, zmianą sposobu użytkowania, przebudową i rozbudową, budowę budynków usługowych, magazynowych, działalnością rolniczą, garaży, silosów itd. Lokalizacja decyzji dotyczyła wielu miejscowości z tym, że dominowały: m. Karlino, w mniejszym stopniu Daszewo i Karścino.

W 2014 r. wydano 53 decyzje w tym: zabudowa mieszkaniowa -7, ognia fotowoltaiczne - 3, infrastruktura techn. - 5, rozbudowa i przebudowa budynków – 4, zmiana sposobu użytkowania budynków - 5, zmiana decyzji - 8. Lokalizacja decyzji dotyczyła kilku miejscowości z tym, że dominowało: m. Karlino, a w obrębie Gminy w mniejszym stopniu Daszewo i Lubiechowo.



W 2015 r. wydano 55 decyzji w tym: zabudowa mieszkaniowa - 10, rozbudowa i przebudowa budynków – 9, zmiana sposobu użytkowania budynków 10, zmiana decyzji - 10. Lokalizacja decyzji dotyczyła kilku miejscowości z tym, że dominowało zdecydowanie m. Karlino.

W 2016 r. wydano 52 decyzje w tym: zabudowa mieszkaniowa – 13 ( w tym 2 wielorodzinne), rozbudowa i przebudowa budynków - 9, zmiana sposobu użytkowania budynków - 7. Lokalizacja decyzji dotyczyła kilku miejscowości z tym, że dominowało zdecydowanie m. Karlino.

Powyżej zawarto charakterystyczne rodzaje funkcji i ilości wydanych decyzji. Oprócz ww. funkcji występują inne - budowa boiska, zagospodarowanie obiektów rekreacyjnych, zabudowa zagrodowa, obiekty techniczne, budynki gospodarcze, produkcyjne, magazynowe, garaże itp.

Powyższe dane świadczą, że procesy inwestycyjne na terenie Miasta i Gminy prowadzone w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy są znaczne. Można przyjąć, że przeciętnie rocznie wydaje się 56 decyzji. Ponieważ podstawowe funkcje są rozwiązane kompleksowo poprzez plany miejscowe (osiedla mieszkaniowe jednorodzinne i tereny lokalizacji zakładów produkcyjnych, magazynów, składów i usług ), dlatego należy uznać, że przytoczone liczby rocznie wydawanych decyzji świadczą o znacznych procesach inwestycyjnych.

Analiza rozmieszczenia wydanych decyzji świadczy o tym, że brak jest miejscowości poza Karlinem w których następowałyby koncentracja procesów inwestycyjnych. W obrębie Gminy można uznać Daszewo za miejscowość o znaczących tendencjach inwestycyjnych. Brak jest zauważalnych dominacji wybranych funkcji za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znaczna część decyzji związana jest ze zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków ( na cele mieszkaniowe) oraz zmianą wydanych wcześniej decyzji. Poprzez rodzaje wydanych decyzji można zauważyć „modę inwestycyjną” w określonych okresach – jak na przykład w 2013 r. 19 decyzji na lokalizację ogniw fotowoltaicznych.

#### **DECYZJE O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.**

Dokonano analizę decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w ciągu ostatnich 6 lat ( 2012 - 2017 ). Wykaz decyzji z ich charakterystyką zawarty jest w egzemplarzu archiwalnym. W latach 2012 – 2017 wydano łącznie 55 decyzji. W latach: 2012 - 23; 2013- 13; 2014 - 5; 2015- 2; 2016- 6; 2017- 6.

##### **Wnioski wynikające z analizy:**

- na terenie Miasta i Gminy wydaje się niedużą ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – łącznie wydano w ciągu 6 lat wydano 55 decyzji, co daje średnią 9 decyzji w roku, z tym że w ostatnich latach średnia ilość waha się między 2 a 6 decyzjami,
- zdecydowana większość decyzji dotyczy infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych wraz z obiektami i urządzeniami oraz dróg,
- inwestycje ukierunkowane są na Karlino i Daszewo, w mniejszej ilości na inne wsie.

Zwraca się uwagę, że na terenie Gminy nie występują decyzje o ustaleniu lokalizacji

inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

#### **WYPISY Z PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Ażeby uchwycić całość procesów inwestycyjnych dodatkowo przeanalizowano wypisy z planów miejscowych, co pozwala na orientację w procesach inwestycyjnych. Wykaz wypisów z lat 2012-2017 załączono do egzemplarza archiwalnego.

W 2017 r. wydano 17 wypisów, które w zdecydowanej większości związane były z budową mieszkaniową jednorodzinną w Karlinie. Pojedyncze wypisy dotyczyły dróg, zabudowy przemysłowej, usług sportowych i zabudowy zagrodowej.

W 2016 r. wydano 21 wypisów dotyczących w kilku przypadkach bardzo specyficznych funkcji. Na budowę jednorodzinną wydano zaledwie 8 wypisów z tego 7 w obrębie Karlina, 2 na działalność przemysłową, składów i magazynów ( strefy ekonomiczne ), 1 na drogi oraz wszystkie pozostałe na elektrownie wiatrowe i związane z nimi strefy ochronne ( Karścino, Kowańcz, Mierzyn, Syrkowice, Ubysławice, Czerwięcino, Lubiechowo).

W 2015r. wydano 18 wypisów dotyczących głównie zabudowy jednorodzinnej w obr. Karlina oraz 1 farmy elektrowni wiatrowych w Syrkowicach

W 2014r. wydano 7 wypisów z których: 2 dotyczyły zabudowy produkcyjno-usługowej, 2 usług turystyki z towarzyszącymi funkcjami, pozostałe zabudowy jednorodzinnej, usługowej i innych przeznaczeń.

W 2013r. wydano 6 wypisów z których: 2 dotyczyły zabudowy produkcyjno-usługowej, w Daszewie, 2 terenów eksploatacji kruszyw, i usług turystyki z towarzyszącymi funkcjami, pozostałe zabudowy jednorodzinnej, usługowej i innych przeznaczeń.

W 2012 r. wydano 6 wypisów dotyczących farm elektrowni wiatrowych w Wietszynie i Karścinie, tereny zabudowy przemysłowej, produkcyjno-usługowej, składów, magazynów i baz w Daszewie, usług i innych funkcji.

Jak wynika z analizy wydanych decyzji oraz zagospodarowania terenów Miasta i Gminy duża część wypisów została lub jest w trakcie realizacji - kompleksy zabudowy jednorodzinnej, przemysłowo - usługowej, magazynowej i baz ( w ramach stref ekonomicznych ).

Natomiast w stosunku do wielu obszarów dla których sporządzono plany miejscowe i wydano wypisy z planów nie są realizowane farmy elektrowni wiatrowych ( na 3 wydane zostały pozwolenia na budowę). Zagadnienie to zostało szerzej omówione w ust. 3 „Planowanie przestrzenne według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych aktów prawnych” oraz w innych częściach Analizy.

#### **4.2. DOKUMENTY ZWIĄZANE POŚREDNIO Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM**

#### 4.2.1. Wykaz dokumentów w posiadaniu których jest Urząd, a związane są z planowaniem przestrzennym

W Urzędzie Miejskim w Karlinie znajduje się znaczna ilość dokumentów, które mogą być wykorzystywane w pracach związanych z planowaniem przestrzennym:

1) **Waloryzacja przyrodnicza gm. Karlino** wykonana została w 2001 r. Od tego czasu w znacznej części zmienił się stan środowiska oraz jego ocena. Po opracowaniu waloryzacji, w 2004 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, następnie kilkanaście razy zmieniana. W kolejnych latach weszły w życie bardzo ważne następujące rozporządzenia:

a) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków,

b) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt,

c) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin,

d) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów,

e) obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000.

W 2010 r. wykonana została waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego oraz, i jest to najważniejsza rzecz - ustalone zostały nowe obszary chronione w tym szczególnie Natura 2000. Wykonanie „Podstawowego opracowania ekofizjograficznego miasta i gminy Karlino” byłoby podstawowym materiałem do sporządzenia aktualizacji dokumentu „**Opracowanie ekofizjograficzne gminy Karlino**”. Opracowanie ekofizjograficzne wykonane zostało w roku 2005 na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Następnie w 2010 r. została dokonana aktualizacja ekofizjografii również na potrzeby studium. Skupiono się głównie na obszarach zmiany studium czyli: terenami usytuowanymi pomiędzy miejscowościami Mierzyn, Syrkowice i Daszewo; terenem rozciągającym się pomiędzy miejscowościami Syrkowice i Mierzy; terenem usytuowanym po stronie zachodniej miejscowości Syrkowice; terenem usytuowanym po stronie północnej miejscowości Daszewo.

Powyżej wskazane „**Opracowanie ekofizjograficzne gminy Karlino**” nie uwzględnia „Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego” wykonanej w 2010 r. oraz aktualnych badań i licznych owym przepisów, które zostały przyjęte w późniejszych latach. W oparciu o zaktualizowaną waloryzację przyrodniczą należy dokonać aktualizację opracowania ekofizjograficznego (wskazane nowe opracowanie w technice elektronicznej).

Ekofizjografia powinna być wykonana w skali 1: 10 000 na bazie aktualnego zagospodarowania terenu.

**Gmina jest w posiadaniu kilku cząstkowych opracowań ekofizjograficznych oraz prognoz oddziaływania na środowisko** sporządzonych na potrzeby zmian studium oraz planów miejscowych wykonanych w ramach prac nad powyższymi dokumentami. Opracowania te powinny zostać wykorzystane w ramach prac nad nową opracowaniem ekofizjograficznym.

#### **4.2.2. Wykaz dokumentów, które wynikają z przepisów odrębnych i związane są z planowaniem przestrzennym**

Dokumenty w posiadaniu których jest lub powinien być Urząd, a związane są pośrednio z planowaniem przestrzennym:

1) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy (art. 22 ust 4) oraz sporządza na okres 4 lat gminny program opieki nad zabytkami (art. 87 ust. 1), który przyjmuje rada gminy (art. 87 ust. 3) i z realizacji którego co 2 lata wójt przedkłada radzie sprawozdanie.

**Gmina Karlino posiada opracowanie „Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Karlino”** – opracowano w 2015 r. a więc jest to dokumentacja nowa, bardzo starannie wykonana, zawierająca wszystkie składniki waloryzacji kulturowej. Jednak więcej miejsca powinno się poświęcić krajobrazowi kulturowemu.

Dokumentacja zawiera wykaz gminnej ewidencji zabytków miasta i gminy Karlino, stanowiska archeologiczne wraz ze strefami, obiekty i obszary o wartościach kulturowych wraz z kartami adresowymi (mapami) wszystkich projektowanych do ochrony zabytków nieruchomości. Ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami na potrzeby Urzędu.

**Gmina Karlino posiada również projekt pt. „Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2016-2019 Gmina Karlino”.** Oba w/w dokumenty są ściśle ze sobą powiązane i w chwili obecnej są w trakcie opiniowania przez Konserwatora Zabytków. Po zaopiniowaniu, **Gminny Program Opieki nad Zabytkami** zostanie przyjęty przez Radę Miejską w Karlinie i będzie obowiązującym dokumentem istotnym w planowaniu przestrzennym.

2) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w art. 17 ust. 1 zawiera zapis – Organ wykonawczy (...) gminy, w celu realizacji polityki ochrony środowiska, sporządza odpowiednio (...) gminne programy ochrony środowiska. Zgodnie z art. 18 ust. 1 program uchwała rada gminy, a z wykonania programu burmistrz - wójt sporządza co roku raport, który przedstawia radzie gminy. Gmina posiada **Program Ochrony Środowiska** składający się z 2 opracowań **„Prognoza Ocen Oddziaływania na lata 2012-2015 z perspektywą na lata 2016-2019”** i **„Program Ochrony Środowiska na lata 2012-2015 z perspektywą na lata 2016-2019”**. Formalnie dokumenty te są obowiązujące, a nowy POŚ

jest w trakcie opracowania. Dobrze byłoby oprzeć te dokumenty o aktualne opracowania: Strategię rozwoju miasta i gminy Karlino, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino oraz nowe opracowanie ekofizjograficzne i kulturowe.

3) **„Strategia rozwoju Miasta i Gminy Karlino”** składa się z 2 tomów – „Diagnozy” i „Strategii”. Została opracowana w 2000 r. z okresem do 2015 r., stąd należy uznać, że jest już nieaktualna pod wieloma względami ( w ciągu 17 lat nastąpiły istotne zmiany nie ujęte w Diagnozie jak i Strategicznych kierunkach rozwoju). Zmienione zostały zagadnienia inwestycyjne, gospodarcze i społeczne oraz całe prawodawstwo, zagospodarowanie Gminy oraz polityka krajowa.

Obecnie jest w trakcie opracowania nowa Strategia na lata 2018 – 2025. Przyjęcie Strategii w 2018 r. spowoduje możliwość opracowania projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino między innymi na podstawie powyższego dokumentu.

4) Gmina posiada **„Plan gospodarki odpadami dla gminy Karlino”** - projekt na lata 2005 ÷ 2007 z perspektywą na lata 2008 ÷ 2015. Opracowanie wykonane zostało w latach 2004-2005 stąd jest ono niemal całkowicie nieaktualne w zakresie oceny stanu miasta i gminy Karlino oraz ustaleń perspektywicznych.

Gmina posiada natomiast opracowanie **„Analiza stanu gospodarki odpadami na terenie Gminy Karlino za 2016 r.”**

5) Gmina posiada opracowanie **„Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Karlino na lata 2015-2020 z perspektywą do 2030”**. Jest to nowy, aktualny dokument przyjęty przez Radę Miejską w Karlinie w listopadzie 2015 r.

6) Uchwałą Rady Miejskiej w Karlinie Nr XXXVI/314/17 z dnia 28 września 2017 r. został przyjęty Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Karlino na lata 2017-2023, który realizuje kompleksowe, skoordynowane, wieloletnie procesy przemian przestrzennych, technicznych i społecznych na obszarach zdegradowanych, w celu nadania im nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne. W lutym 2018 r. został on zmieniony.

7) Opracowana jest **„Strategia zintegrowanych inwestycji terytorialnych Koszalińsko – KołobrzESCO - Białogardzkiego obszaru funkcjonalnego”**

Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Koszalińsko-KołobrzESCO-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego stanowi dokument operacyjny określający, w oparciu o zdiagnozowane bariery i potencjały, cele i priorytety rozwojowe oraz zintegrowane działania służące rozwiązywaniu problemów gospodarczych, środowiskowych, klimatycznych, demograficznych i społecznych, wpływających na funkcjonowanie całego obszaru funkcjonalnego. Realizacja wspólnej terytorialnie strategii ma posłużyć przede wszystkim wytworzeniu efektu synergii, dzięki połączeniu i wyeksponowaniu endogenicznych potencjałów: gospodarczo-naukowego Koszalina z potencjałem gospodarczym Białogardu i uzdrowiskowo-turystycznym Kołobrzegu oraz pozostałych gmin wchodzących w zakres obszaru funkcjonalnego. Efektem takiego podejścia będzie wzmocnienie powiązań funkcjonalnych występujących pomiędzy partnerskimi gminami, a przez to wzmocnienie

procesu dyfuzji impulsów prorozwojowych z ośrodków miejskich na cały zintegrowany obszar KKBOF. Wdrożenie kompleksowych, zintegrowanych projektów inwestycyjnych i społecznych przyczyni się do realizacji celów Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego, otwierając tym samym możliwości uzyskania wsparcia finansowego na ich realizację ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Europejskiego Funduszu Społecznego.

8) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – art. 19 ust. 1 – wójt opracowuje **projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe** dla obszaru gminy co najmniej na okres 15 lat i aktualizuje co najmniej raz na 3 lata, który uchwała rada gminy (art. 19 ust.8). Gmina jest w trakcie opracowywania projektu założeń do planu zaopatrzenia. Termin wykonania to 2018 r.

9) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. **o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków** w art. 21 ust.1 stanowi - Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne opracowuje wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w jego posiadaniu, zwany dalej „planem”. Plan taki jest aktualizowany co roku. Obecnie obowiązuje Uchwała Nr XXXVIII/333/17 w sprawie uchwalenia aktualizacji Planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2017 - 2020 spółki Regionalne Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Białogardzie.

10) Obecnie trwają konsultacje społeczne **„Strategii rozwoju turystyki dla gminy Karlino do 2025 roku”**.

## **5. POTENCJALNE KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KARLINO**

Analiza procesów inwestycyjnych ma istotne znaczenie przy określeniu potrzeb planistycznych. Natomiast potrzeby planistyczne wynikać będą z zapotrzebowania inwestycyjnego oraz dostępności terenowej określonej w potencjalnych kierunkach rozwoju Miasta i Gminy. W niniejszym opracowaniu poszerzono zakres analiz o określenie ewentualnych potencjalnych kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy Karlino ale tylko w oparciu o przebiegające procesy inwestycyjne ( pełna analiza i stosowne wnioski można zawrzeć na etapie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

Podstawowymi informacjami w tym zakresie są dane o obszarach, na które wydawane są wypisy z planów, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwolenia na budowę, zgłoszone wnioski o sporządzenie planów i odbywa się realizacja zainwestowania. Dodać jednak należy, że wydanie wypisu lub decyzji o warunkach zabudowy jeszcze nie świadczy o tym, że przedmiot wypisu czy decyzji będzie realizowany.

Na terenie Miasta i Gminy realizowane są prace budowlane, tak w zakresie realizacji

nowych obiektów jak i modernizacji różnorodnych obiektów istniejących, a przede wszystkim inwestycji z zakresu budowy i modernizacji dróg, infrastruktury technicznej realizowanych przez Urząd i jednostki branżowe oraz osoby fizyczne. Zagadnienia te zostały scharakteryzowane w kilku miejscach Analizy.

Główne procesy inwestycyjne mają miejsce przede wszystkim w Karlinie oraz jego najbliższym sąsiedztwie i w rejonie drogi wojewódzkiej nr 163 Kołobrzeg – Karlino-Białogard-Wałcz. Związane są z budownictwem mieszkaniowym i działalnością gospodarczą przede wszystkim w strefach ekonomicznych. Największe inwestycje zrealizowane w ciągu kilku ostatnich lat związane są z budową dużej farmy elektrowni wiatrowych w rejonie wsi: Karścino, Wietszyno, Chotyń i działalnością gospodarczą w ramach stref ekonomicznych. Duża stosunkowo ilość budownictwa jednorodzinnego ma miejsce szczególnie w Karlinie, ale notuje się również ten typ zainwestowania w formie rozproszonych lokalizacji w obrębie wielu wsi.

Analizując potencjalne kierunki rozwoju przestrzennego na podstawie dokumentów można stwierdzić, że na terenie miasta i gminy Karlino procesy inwestycyjne są znaczne. Odnosi się to głównie do inwestycji osób fizycznych (zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, gospodarczej) w poszczególnych wsiach. Inaczej jest w zakresie inwestycji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (produkcyjnych, magazynowych, usługowych). Wynika to z faktu, iż w Mieście i Gminie stworzono bardzo korzystne możliwości i warunki dla takiej działalności.

Na terenie Gminy ustanowiono podstrefę Karlino – Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która obejmuje 4 kompleksy o łącznej powierzchni 56,26 ha. Są one położone w granicach miasta przy północnej części Karlina i osady Brzeźno oraz 1 kompleks za osadą Krzywopłaty. W 2012 r. na terenie Gminy ustanowiono podstrefę Karlino – Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, obejmującą kompleks o powierzchni 180,08 ha, położony pomiędzy osadami Karlino a Witolub. Tak więc w tym zakresie Gmina ma zapewnione tereny rozwojowe dla działalności gospodarczej na wiele lat. W zakresie zabudowy mieszkaniowej istnieją rezerwy lokalizacyjne w obrębie zainwestowanej części Miasta oraz osiedla mieszkaniowego przy drodze wojewódzkiej do Kołobrzegu.

Rozwój Gminy wyznacza „Strategia rozwoju społeczno – gospodarczego miasta i gminy Karlino”, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino oraz plany miejscowe.

Podstawowym dokumentem do sporządzenia strategii rozwoju gminy powinno być Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z małą aktualnością studium, dużym zakresem zmian prawnych związanych z planowaniem przestrzennym, które miało miejsce w ciągu ostatnich kilkunastu lat oraz potrzebami społecznymi, pilną sprawą powinno być sporządzenie nowego studium co wykazano

wcześniej.

Istotnym problemem w przyszłości będą zagadnienia demograficzne. Zmieniana Strategia Gminy oraz nowe Studium powinny dać odpowiedź co do tendencji demograficznych w poszczególnych wsiach, co w pewnym stopniu może wskazywać przestrzenne tendencje i możliwości rozwojowe. Nie mniej na podstawie aktualnych danych należy się liczyć ze zmniejszeniem liczby ludności zarówno Miasta jak i Gminy w ciągu najbliższego dziesięciolecia.

**Główne przestrzenne kierunki rozwoju Gminy w zakresie działalności gospodarczej (poza rolnictwem) zostały zdecydowane na wiele dziesiątek lat poprzez wyznaczenie kompleksów lokalizacji** przemysłu, usług, magazynów, składy i baz w ramach „kompleksów” będącymi składowymi stref ekonomicznych zlokalizowane w Karlinie i w sąsiedztwie. Pozostaje więc tylko rozwiązanie zagadnień lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na dalszą perspektywę.

**Poniżej przedstawiono aktualne oferty przestrzenne Urzędu związane z działalnością gospodarczą**

#### **KOMPLEKS I**

Obręb Daszewo - powierzchnia: 3,4858 ha. Przemysł, usługi, magazyny, składy i bazy . Przy drodze wojewódzkiej Karlino-Kołobrzeg nr 163

#### **KOMPLEKS III A (Krzywopłoty)**

Krzywopłoty - powierzchnia: 15,9957 ha.. Przemysł, usługi, magazyny, składy i bazy. Przy drodze wojewódzkiej Karlino-Kołobrzeg nr 163, sąsiedztwo drogi krajowej nr 6.

#### **KOMPLEKS III B**

Obręb Daszewo - powierzchnia 6,3663 ha. Przemysł, usługi, magazyny, składy i bazy. Przy drodze krajowej nr 6 .

#### **KOMPLEKS VI**

Karlino. Usługi turystyki nad Parsętą. Przy drodze wojewódzkiej nr 163 Karlino-Kołobrzeg.

#### **KOMPLEKS VIII**

Karlino – powierzchnia 2,273 ha. Przemysł i usługi - przy drodze krajowej nr 6.

**KOMPLEKS KARLINKO** - powierzchnia 180 ha. Przemysł, usługi. Przy drodze krajowej nr 6.

## **6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH**

Podstawowym i głównym dokumentem planistycznym w oparciu o który można prowadzić politykę zagospodarowania przestrzennego gminy jest plan miejscowy. Gmina Karlino jak wykazano w ust.4.1.2. pokryta jest niewielką ilością planów miejscowych ( część planów była zmieniana), za wyjątkiem dużej ilości i dużej powierzchni lokalizacji elektrowni



wiatrowych. Niewielka część terenów pokryta jest planami, które są aktualne i obowiązujące. Dotyczy to jednak przede wszystkim obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych i niewielkich obszarów lokalizacji innych funkcji w obrębie miejscowości.

Politykę planistyczną kształtują zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz zapisy innych ustaw. Obowiązek sporządzenia planów miejscowych wynikający z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego i przepisów odrębnych to między innymi :

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary przestrzeni publicznej,
- obszary lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW wraz ze strefami ochronnymi ( elektrowni wiatrowych),
- lokalizacja nowych cmentarzy,
- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ( galerii handlowych),
- tereny wymagające uzyskania zgody na wyłączenie gruntów chronionych z użytkowania rolniczego w związku z planowanym zainwestowaniem,
- obszaru parku kulturowego.

Wieloletni program sporządzania opracowań planistycznych i harmonogram mogą ulec zmianie w przypadku konieczności lokalizacji funkcji, które są możliwe tylko na podstawie planu miejscowego oraz w wyniku uznania przez Burmistrza, że określone przeznaczenie terenu nie może być zlokalizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Bardzo istotną sprawą jest posiadanie przez Urząd aktualnych dokumentów związanych z planowaniem przestrzennym. Chodzi głównie o aktualne studium, opracowanie ekofizjograficzne, waloryzację kulturową (zabytki) oraz programy infrastruktury technicznej. Zwraca się uwagę, że zaawansowane są prace nad daleko idącą zmianą planowania przestrzennego. Wynika to z możliwości wejścia w życie w 2018 r. Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, który jest obecnie w trakcie przygotowywania. Może jednak nie być dalej procedowany, ponieważ jego zapisy są bardzo kontrowersyjne. Nie mniej w przypadku wejścia w życie Kodeksu wskazane w harmonogramie opracowania będą zawsze potrzebne i wykorzystane.

Obecnie wskazanym jest wcześniejsze przyjęcie aktualnej ( nowej) Strategii rozwoju miasta i gminy Karlino ( w opracowaniu ) oraz równoległe przystąpienie do sporządzenia opracowania ekofizjograficznego dla całego terenu Miasta i Gminy. W 2018 r. Urząd będzie w posiadaniu wielu dokumentów, które są potrzebne po to, ażeby poprawnie sporządzić Studium ( strategia, program opieki nad zabytkami, liczne dokumenty branżowe będące w opracowaniu ). Z opracowań ściśle związanych z planowaniem przestrzennym należy przystąpić pod koniec 2018 r. do sporządzenia NOWEGO Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karlino, zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi w ust. 4.1.1.

Niezwykle ważną sprawą wynikającą z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zawartą w art. 15 ust. 8 jest zapis „W ciągu

36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych". 36. miesięczny termin uchwalenia planu mija 15.07.2019 r. Tak więc ustawodawca dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) w obrębie terenów, które znajdują się lub znajdują w strefie 10 krotnej wysokości istniejących i projektowanych elektrowni ale pod warunkiem uchwalenia planu do 15.07. 2019 r.

W związku z tym o ile występują ku temu przesłanki inwestycyjne proponuję podjąć pilnie działania projektowe, które pozwolą na zlokalizowanie w tych obszarach, głównie w obrębie zwartej zabudowy wsi (które zostaną objęte strefą wynikającą z 10. krotnej wysokości turbin). W tym celu należy podjąć w trybie pilnym następujące czynności:

- wykonać analizę terenów Miasta i Gminy pod kątem wyznaczenia obszarów położonych w strefach oddziaływań elektrowni wiatrowych dla których wskazanym jest sporządzić plany miejscowe w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy to przede wszystkim zwartej zabudowy wsi: Pobłocie Wielkie, Karścino, Lubiechowo, Kowańcz, Karlinko, Syrkowice, Mierzyn oraz m. Karlino. Oczywiście warunkiem opracowania planu jest zgodność ze studium oraz nie występowanie terenów objętych ochroną gleb (klasy II i III),
- podjąć uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych dla wybranych terenów,
- uchwalić plany w terminie do 15.07.2019 r.

Wskazane w Harmonogramie rodzaje i terminy opracowań mają charakter orientacyjny. Ostateczne decyzje będą podejmowane co roku w zależności od bieżących potrzeb i możliwości finansowych Urzędu. Nie można również wykluczyć wprowadzenia planów miejscowych innych, aniżeli wskazane w wieloletnim programie i harmonogramie w przypadkach uzasadnionych znaczeniem dla Miasta i Gminy. Niewątpliwie największym problemem o którym wcześniej sygnalizowano będzie sprawa planów elektrowni wiatrowych.

Należy się liczyć z koniecznością zaplanowania w budżecie Urzędu co roku około 50 000 - 70 000 zł na prace związane z planowaniem przestrzennym.

## **7. HARMONOGRAM PRAC**

W 2018 r. planuje się:

- 1) Zakończyć prace nad sporządzanymi w 2017 r. planami miejscowymi:
  - a) Uchwała Nr XI/109/07 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Daszewo gmina Karlino, zmieniona Uchwałą Nr XLIII/389/18 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 30.03.2018 r. ( załącznik

graficzny),

- b) uchwała Nr XXVIII/231/17 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Czerwięcino i Lubiechowo (dotyczy ścieżki rowerowej ),
  - c) uchwała Nr XXIX /248/17 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Daszewo (dotyczy działalności gospodarczej),
  - d) uchwała Nr XLII/373/18 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 23 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego 006 Karlino (dotyczy zabudowy mieszkaniowej);
  - e) uchwała Nr XLII/374/18 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 23 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karlino w części obrębu geodezyjnego Daszewo m. Witolub (zmiana planu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna).
- 2) Kontynuować prace i zakończyć będące w opracowaniu programy i plany branżowe wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) opracować Ekofizjografię obejmującą miasto i gminę Karlino;
  - 4) przystąpić do początkowej fazy opracowania nowego studium ( o ile wyjaśniona zostanie sprawa Kodeksu urbanistyczno-budowlanego );
  - 5) opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W 2019 r. planuje się:

- 1) zakończyć prace nad planami miejscowymi będącymi w opracowaniu w 2018 r.;
- 2) zakończyć prace nad Ekofizjografią Miasta i Gminy;
- 3) zakończyć prace nad studium i uchwalić;
- 4) opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W 2020 r. planuje się:

- 1) przystąpić do opracowania planu miejscowego miasta Karlina;
- 2) przystąpić do opracowania planu miejscowego terenów wskazanych w Studium;
- 3) opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

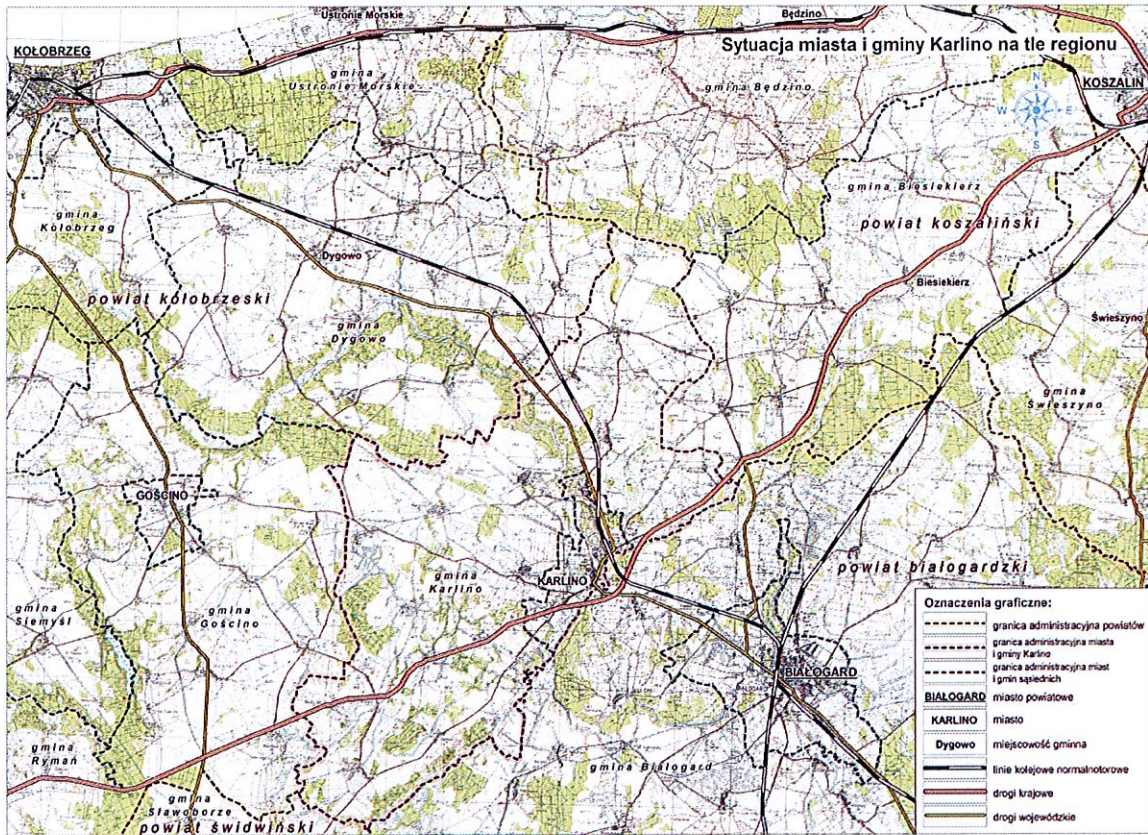
**8. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE - MAPY:**

„SYTUACJA MIASTA I GMINA KARLINO NA TLE REGIONU”

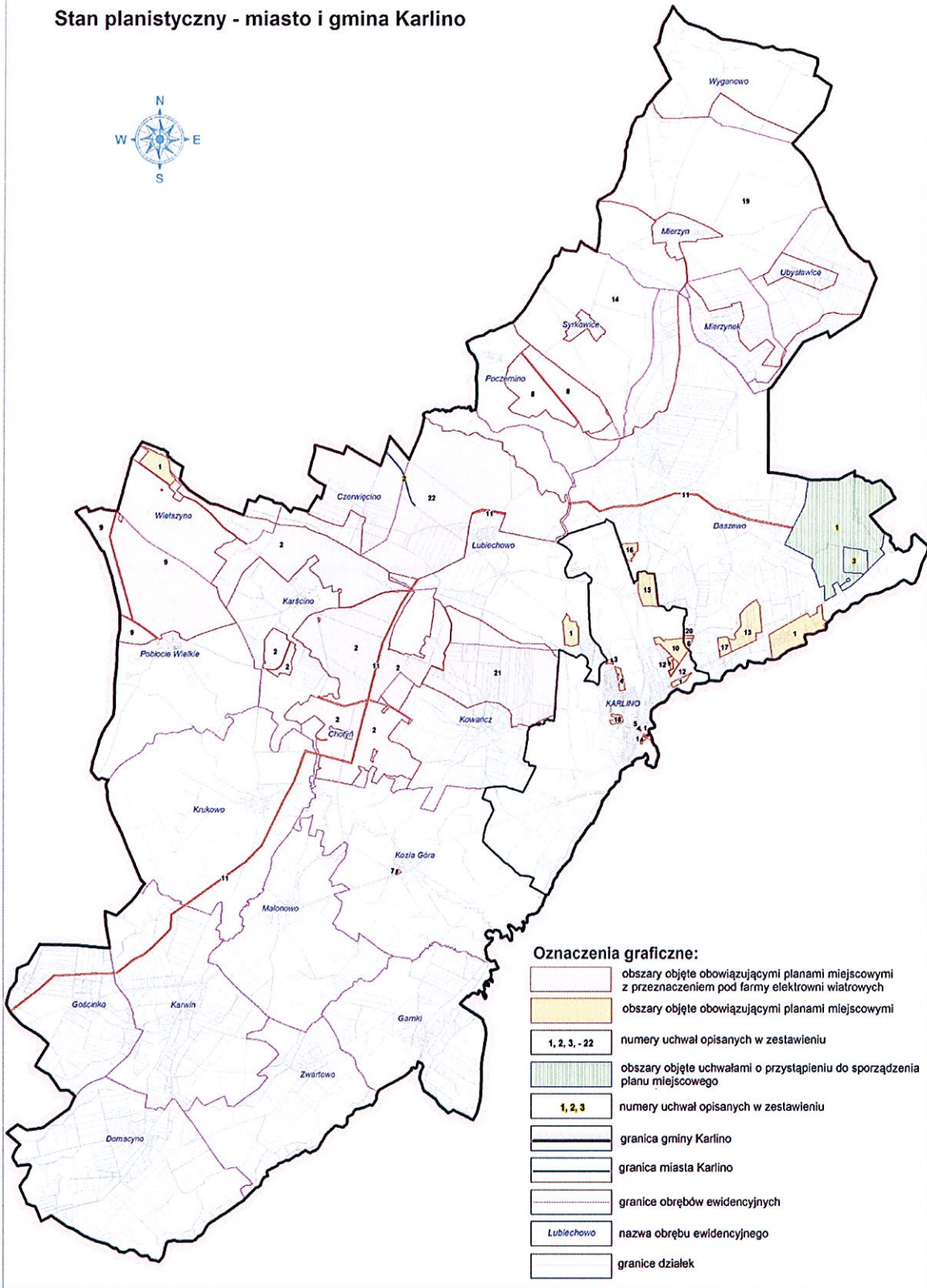
„STAN PLANISTYCZNY MIASTA I GMINA KARLINO”

„JEDNOSTKI ADMINISTRACYJNE – MIASTO I GMINA KARLINO”

Analizę opracował mgr inż. Erdmann Roman - upr. w plan. przestrz. MGPIB nr 309 / 88.



# Stan planistyczny - miasto i gmina Karlino



## Jednostki administracyjne - miasto i gmina Karlino

