

# WÓJT GMINY KROKOWA

GMINA KROKOWA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala 1:25000

## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA w latach 2013 -2017



Krokowa, czerwiec 2018 r.



**ZESPÓŁ AUTORSKI:**



**GRAPH 31 Małuj Joanna**

Pracownia: ul. Karłowicza 22/1

80-275 Gdańsk

Tel.: +48 607 615 090

pracownia@graph31.pl

**mgr inż. arch. Piotr Szafranowicz**

**współpraca:**

mgr inż. arch. Joanna Małuj

mgr inż. Joanna Juńska

## **Spis treści**

|  |    |
|--|----|
| WSTĘP.....   | 4  |
| 1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.....   | 5  |
| 1.1. Analiza wydanych pozwoleń na budowę .....   | 8  |
| 1.2. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji<br>inwestycji celu publicznego.....   | 22 |
| 1.3. PODSUMOWANIE .....  | 27 |
| 2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM.....  | 29 |
| 2.1. Analiza aktualności zapisów Studium.....  | 30 |
| 2.1.1. Aktualność formalno-prawna Studium .....  | 30 |
| 2.1.2. Aktualność polityki przestrzennej .....   | 31 |
| 2.2. Wnioski o zmianę Studium .....  | 33 |
| 2.3. Wnioski dotyczące aktualności Studium wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu<br>przestrzennym.....             | 35 |
| 2.4. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM .....  | 36 |
| 3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH.....   | 37 |
| 3.1. Obszary objęte planami miejscowymi.....   | 37 |
| 3.2. Analiza aktualności zapisów obowiązujących planów miejscowych.....  | 43 |
| 3.3. Plany miejscowe w trakcie opracowania.....  | 53 |
| 3.4. Wnioski dotyczące aktualności planów miejscowych wynikające z analizy zmian w<br>zagospodarowaniu przestrzennym ..... | 55 |
| 3.5. Wnioski o sporządzenie nowych lub zmianę obowiązujących planów miejscowych .....                                      | 56 |
| 3.6. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH I<br>POSTĘPÓW W ICH OPRACOWYWANIU.....             | 58 |
| 4. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....  | 59 |
| 4.1. Plany miejscowe obowiązkowe .....   | 59 |
| 4.2. Kryteria ustalania kolejności sporządzania planów miejscowych .....   | 61 |
| 4.3. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH .....   | 62 |
| 5. WNIOSKI KOŃCOWE .....   | 65 |

## **WSTĘP**

Przedmiotem opracowania jest sporządzana na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2017 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi opracowanie niniejsze zawiera także:

- ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa,
- ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych,
- wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

Celem opracowania jest podsumowanie działalności gminy w zakresie tworzenia i realizacji polityki przestrzennej w określonym okresie czasu, ułatwiający dostosowanie tej działalności do potrzeb wynikających z uwarunkowań i możliwości, a także ułatwienie podejmowania decyzji dotyczących problematyki planistycznej.

Ustawodawca w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. stwierdza, że:

*„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.”*

Ww. analizę wykonuje się co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy. Ponadto:

*„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym (art. 57 ust. 2) a także: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy” (art. 67 ust. 1).*

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w oparciu o dane i informacje zawarte w poprzedniej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2009-2012 przyjętej przez Radę Gminy Krokowa uchwałą Nr XLIII/465/2014 z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W celu zachowania ciągłości systemu prowadzenia, analizy i oceny polityki przestrzennej gminy zachowano układ formalny opracowania, a w treści znajdują się bezpośrednie odniesienia do tego poprzedniego opracowania.



## **1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają z wielu czynników, ale istotne jest, aby przebiegały one zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i były koordynowane przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (w mniejszym stopniu przez decyzje o warunkach zabudowy).

Jednymi z najistotniejszych, ale też najbardziej widocznych, są zmiany sposobu wykorzystania terenów z terenów łąk, pastwisk lub upraw rolnych na tereny zabudowane, a zwłaszcza niezwiązane z gospodarką rolną. Konsekwencją tych zmian są z kolei potrzeby rozbudowy systemów infrastruktury technicznej (w tym w szczególności systemów gminnych) oraz układu drogowego, które w sposób oczywisty przekładają się na skutki finansowe dla gminy. Dla gminy takiej jak Krokowa – posiadającej znaczące walory środowiska przyrodniczego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, oraz opierającej swój rozwój w dużym stopniu na turystycznym wykorzystaniu tych walorów – niezwykle ważna jest właściwa koordynacja zarówno ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę jak i ich rozmieszczenia na jej obszarze. Dodatkowe wymagania w tym zakresie stawia także ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazująca dostosowania ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę do liczby mieszkańców gminy.

Analizę i ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ułatwić może porównywanie kilku wskaźników. W chwili obecnej nie jest możliwe pozyskanie danych do wyliczenia wszystkich z nich, ale wskazane jest gromadzenie przez gminę tych danych oraz okresowe ich porównywanie. Należą do nich:

- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium i planach miejscowych) do powierzchni obszaru gminy;
- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium i planach miejscowych) do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
- stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni obszaru gminy;
- stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w Studium;
- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w tych planach;
- powierzchnia terenów zabudowanych według ewidencji gruntów, które położone są poza terenami przeznaczonymi w Studium i planach miejscowych.

Aktualnie wskaźniki te są następujące:

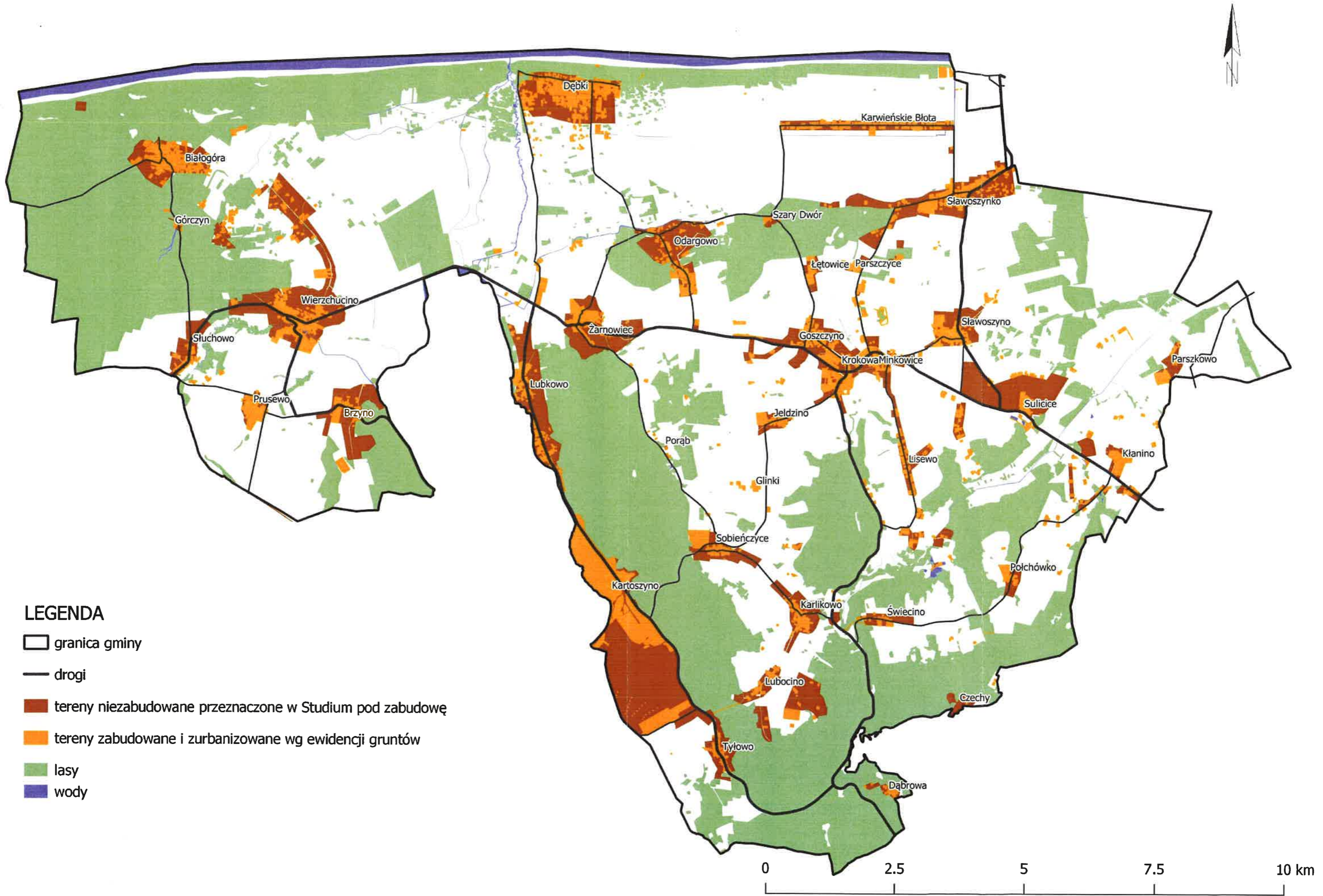
- tereny zabudowane i zurbanizowane według ewidencji gruntów stanowią ok. 3,8% powierzchni gminy;
- tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone w Studium stanowią ok. 11% powierzchni gminy;
- tereny zabudowane i zurbanizowane według ewidencji gruntów stanowią 29% terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w Studium (czyli aktualnie tylko 1/3 terenów wyznaczonych w Studium pod zabudowę jest faktycznie zabudowana);

- na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w Studium znajduje się ok. 85% terenów zabudowanych i zurbanizowanych według ewidencji gruntów, czyli 15% istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych znajduje się poza wyznaczonymi w Studium terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

Na rysunku poniżej przedstawiono przestrzenne rozmieszczenie terenów zabudowanych i zurbanizowanych według ewidencji gruntów w stosunku do terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przeprowadzona w kolejnych rozdziałach analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy pozwoli na charakterystykę ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy.

# ANALIZA ZABUDOWY W GMINIE KROKOWA



## LEGENDA

□ granica gminy

— drogi

■ tereny niezabudowane przeznaczone w Studium pod zabudowę

■ tereny zabudowane i zurbanizowane wg ewidencji gruntów

■ lasy

■ wody

0 2.5 5 7.5 10 km



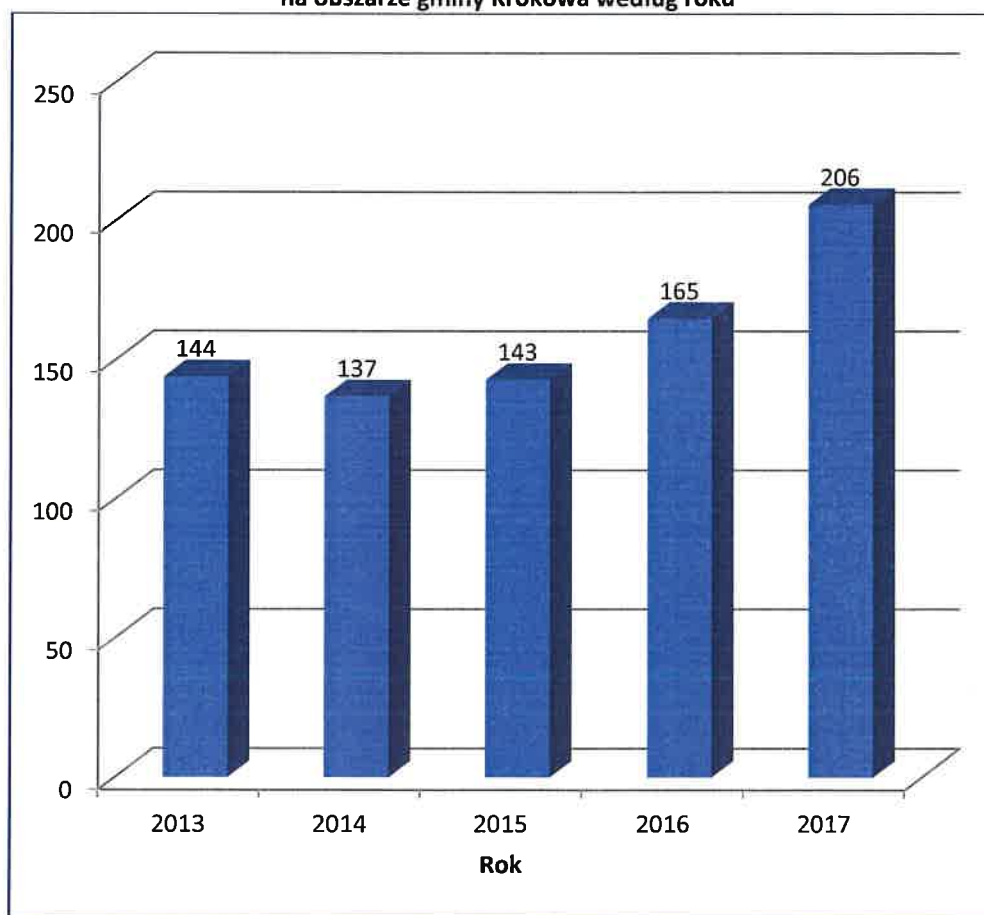
### 1.1. Analiza wydanych pozwoleń na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym w szczególności dotyczących nowych inwestycji, pozwala na zobrazowanie i charakterystykę zmian jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Pucku zestawiono i przeanalizowano decyzje:

- wydane dla nowych inwestycji;
- zamiennne, dotyczące inwestycji, które już wcześniej otrzymały pozwolenie na budowę;
- dotyczące przebudów, rozbudów, zmian sposobu użytkowania obiektów istniejących, remontów;
- dotyczące rozbiórek istniejących obiektów;
- odmowne.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę obrazuje nasilenie ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy.

**Ryc. Nr 1 – Liczba wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę na obszarze gminy Krokowa według roku**



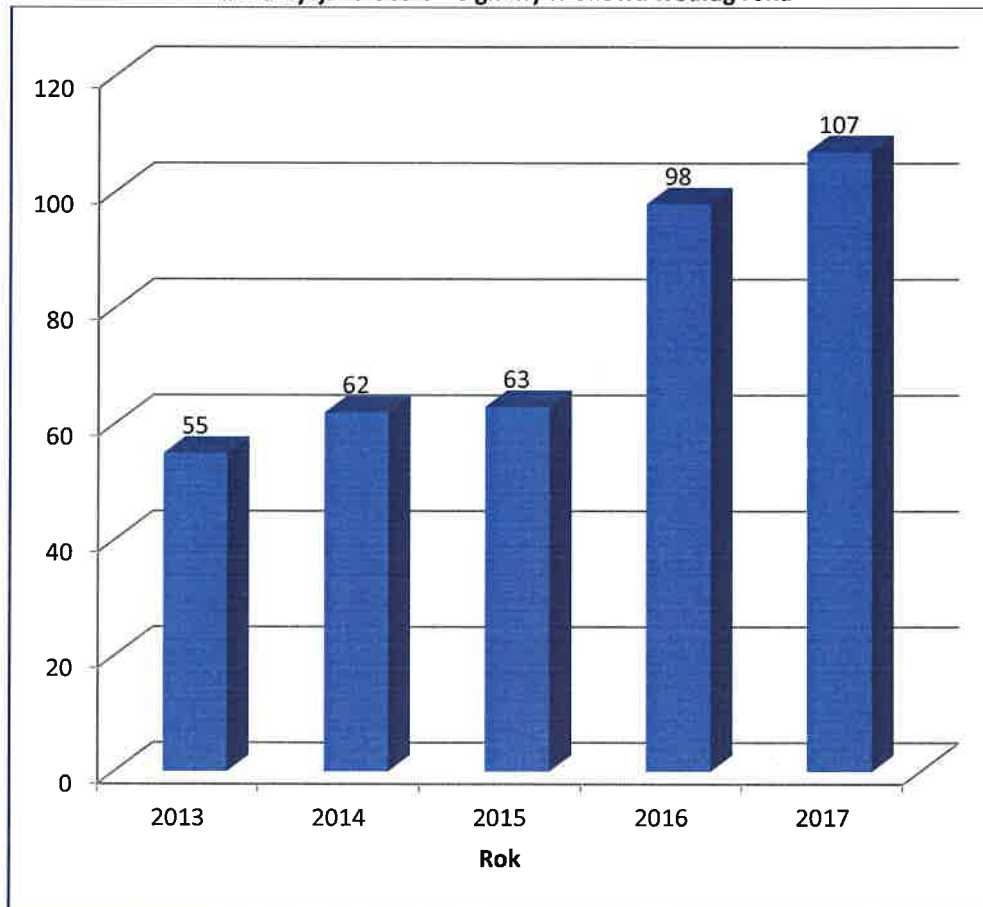
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędy Gminy Krokowa.*

W sumie, w latach 2013-2017 (okres 5 lat) wydano 795 decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę (Ryc. Nr 1). Dla nowych inwestycji, nowych obiektów wydano tych decyzji 563<sup>1</sup> (Ryc. Nr 2). W poprzednim analizowanym okresie, tj. w latach 2009-2012 (okres 4 lat) wydano 352 pozwolenia.

<sup>1</sup> Ta liczba nie obejmuje decyzji zamiennych, dotyczących przebudów, rozbudów i zmian sposobu użytkowania oraz rozbiórek i oczywiście decyzji odmownych.

Porównując oba okresy zwrócić należy więc uwagę, na znaczący, bo aż ok. 30 % wzrost liczby wydanych średniorocznie decyzji.

**Ryc. Nr 2 – Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nowych inwestycji na obszarze gminy Krokowa według roku**



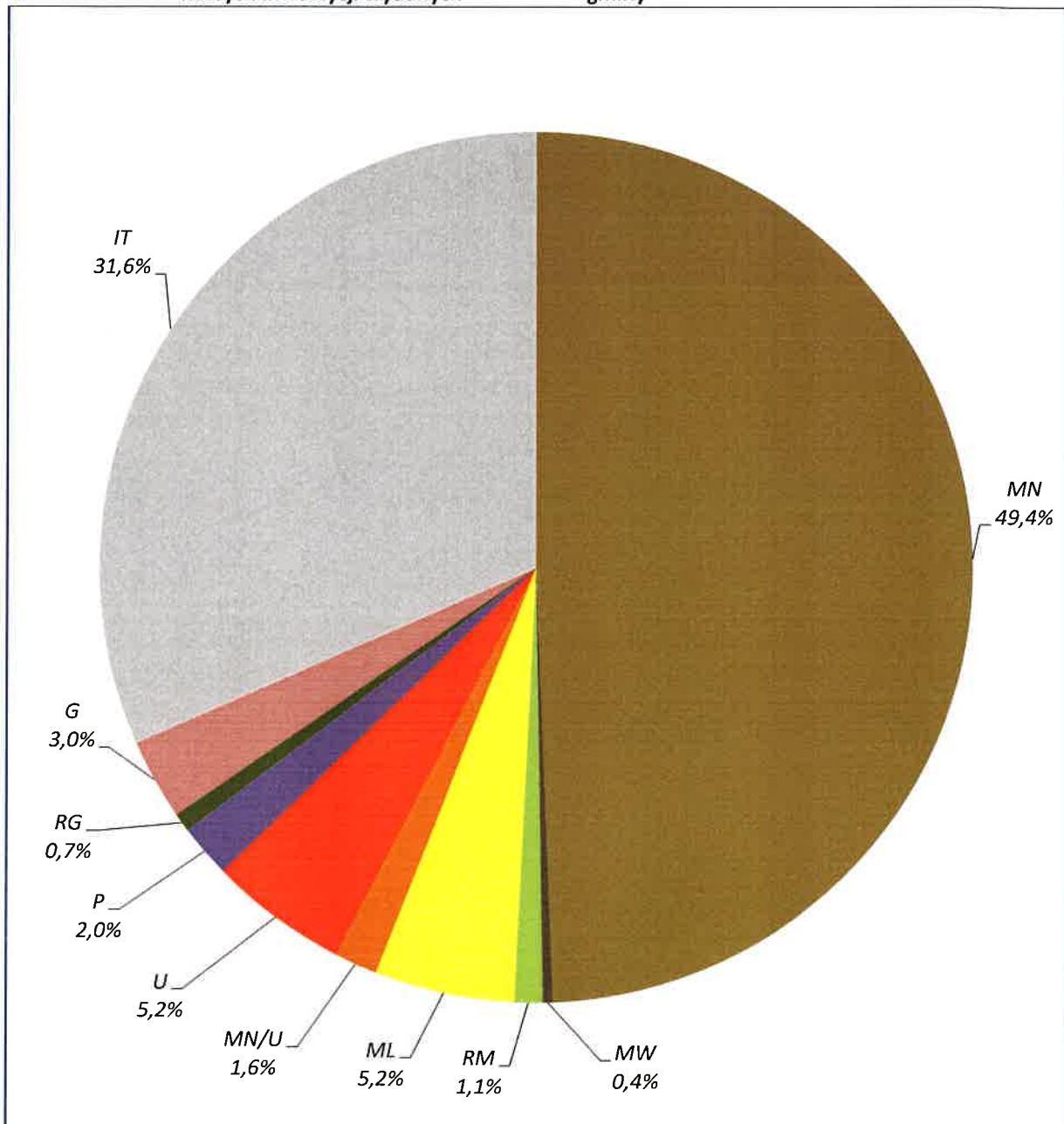
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędy Gminy Krokowa.*

Na Ryc. Nr 3 przedstawiono udział procentowy poszczególnych rodzajów inwestycji w ogólnej liczbie wydanych w latach 2013-2017 decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych inwestycji. Podobnie jak w poprzednim analizowanym okresie – latach 2013-2017, nadal dominują inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inwestycje tego rodzaju (MN + MW + RM + MN/U) stanowią ponad 50% wszystkich realizowanych na obszarze gminy nowych inwestycji. W porównaniu do poprzedniego analizowanego okresu (60%) stanowi to spadek udziału tego rodzaju inwestycji w całkowitej liczbie wydanych pozwoleń na budowę. Jednakże jak wynika z danych przedstawionych na Ryc. Nr 4 oraz danych z poprzedniej *Analizy* zmian, po wyraźnym spadku w latach 2012-2013, liczba nowych inwestycji dotyczących zabudowy mieszkaniowej<sup>2</sup> stale wzrasta (w kolejnych latach było ich: rok 2013 – 40, rok 2014 – 44, rok 2015 – 51, rok 2016 – 73, rok 2017 – 87).

Kolejną istotną grupą, stanowiącą ok. 1/3 wydanych pozwoleń na budowę, są szeroko rozumiane inwestycje infrastrukturalne (grupa oznaczona IT) tj. dotyczące budowy, modernizacji gminnych (oraz czasami ponadlokalnych) systemów infrastruktury technicznej oraz wyposażenia w te systemy istniejącej zabudowy, jak również wszelkie inwestycje drogowe (Ryc. Nr 3).

<sup>2</sup> Suma pozwoleń dla inwestycji: MN + MW + RM + MN/U

Ryc. Nr 3 – Udział procentowy poszczególnych rodzajów inwestycji w ogólnej liczbie pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji wydanych na obszarze gminy Krokowa w latach 2013-2017



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędy Gminy Krokowa.

Oznaczenia: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, ML – budynki rekreacji indywidualnej, MN/U – budynki mieszkaniowo-usługowe, U – budynki usługowe i biurowe, P – zabudowa przemysłowa, RG – rolnicze budynki gospodarskie, G – garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem, IT – infrastruktura techniczna i drogi.

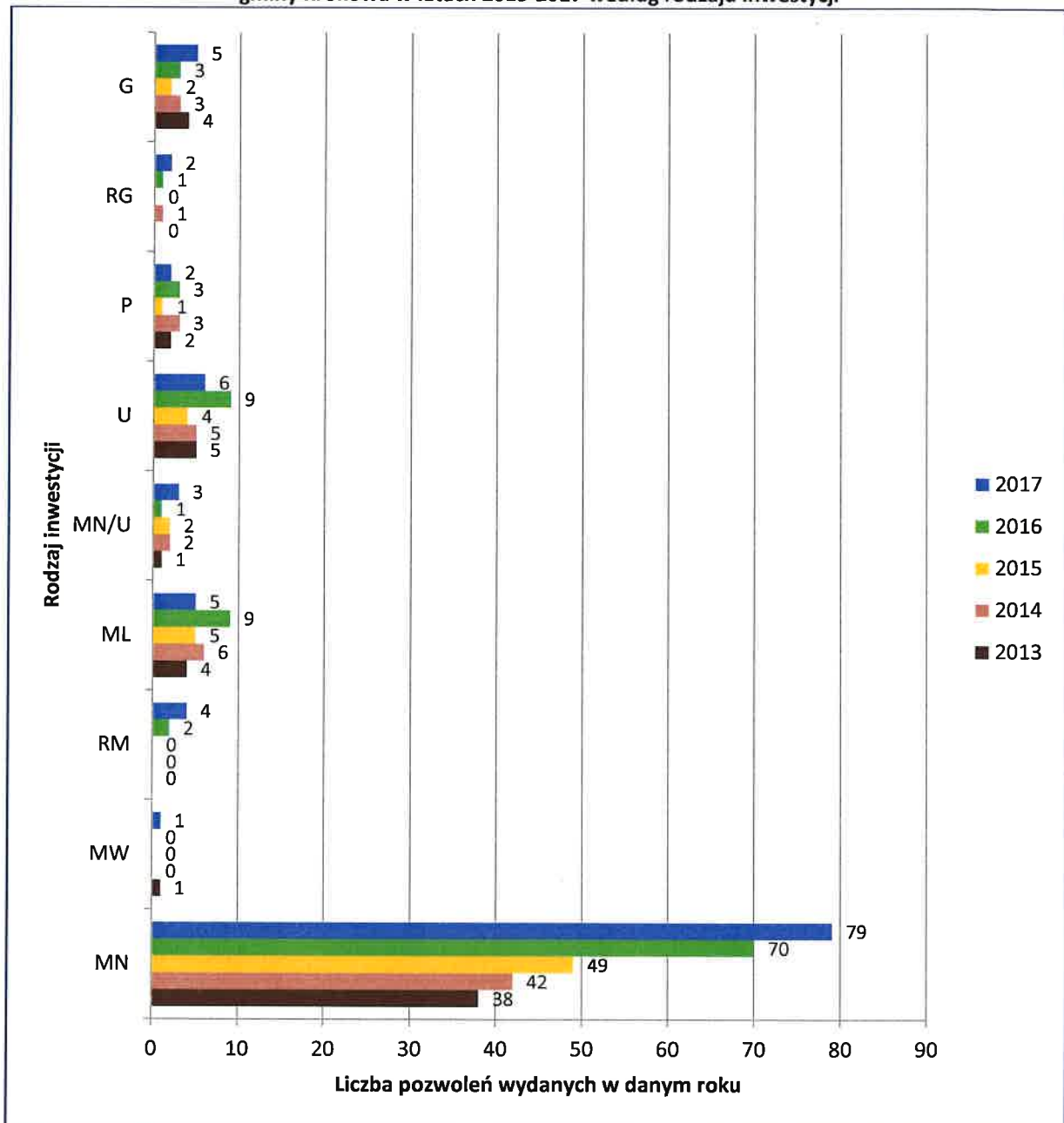
Dla gminy Krokowa, jako gminy turystycznej, duże znaczenie ma także rozwój inwestycji z sektora usługowego oraz zabudowy rekreacji indywidualnej. W latach 2016-2017 nastąpił niewielki wzrost tego rodzaju przedsięwzięć (Ryc. Nr 4). Z drugiej strony należy jednak zaznaczyć, że do inwestycji w zabudowę mieszkaniową jednorodziną zaliczonych zostało szereg pozwoleń, które dotyczyły całych zespołów budynków o tej funkcji (lokalizowanych w szczególności w miejscowości Dębki), a które zapewne nie



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

będą stanowiły osiedli mieszkaniowych, ale budynki przeznaczone pod wynajem dla turystów, a więc *de facto* budynki o funkcji usługowej.

**Ryc. Nr 4 – Liczba pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji wydanych na obszarze gminy Krokowa w latach 2013-2017 według rodzaju inwestycji**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędy Gminy Krokowa.

Oznaczenia: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, ML – budynki rekreacji indywidualnej, MN/U – budynki mieszkaniowo-usługowe, U – budynki usługowe i biurowe, P – zabudowa przemysłowa, RG – rolnicze budynki gospodarskie, G – garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem, IT – infrastruktura techniczna i drogi.

W celu analizy przestrzennego rozmieszczenia wydanych pozwoleń na budowę na obszarze gminy porównano liczbę tych decyzji wydaną w podziale na obręby geodezyjne (wyjątek stanowi obręb

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

geodezyjny Żarnowiec, w którym ze względu na znaczenie miejscowości Dębki została ona wyodrębniona z całego obrębu i podliczona osobno).

**Tab. Nr 1 – Liczba wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę według roku i obrębu geodezyjnego (miejscowości)**

| <b>Obręb</b>        | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>Razem:</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Białogóra           | 18          | 12          | 12          | 14          | 10          | <b>66</b>     |
| Brzyno              | 3           | 4           | 4           | 5           | 4           | <b>20</b>     |
| Dębki               | 46          | 30          | 31          | 31          | 25          | <b>163</b>    |
| Goszczyno           | 9           | 8           | 1           | 2           | 2           | <b>22</b>     |
| Jeldzino            | 4           | 4           | 1           | 2           | 1           | <b>12</b>     |
| Karlikowo           | 4           | 3           | 3           | 3           | 2           | <b>15</b>     |
| Kartoszyno          | 6           | 5           | 3           | 9           | 4           | <b>27</b>     |
| Karwieńskie Błota   | 11          | 5           | 8           | 8           | 12          | <b>44</b>     |
| Krokowa             | 16          | 11          | 10          | 6           | 11          | <b>54</b>     |
| Lubkowo             | 12          | 15          | 11          | 7           | 10          | <b>55</b>     |
| Lubocino            | 0           | 3           | 0           | 5           | 1           | <b>9</b>      |
| Minkowice           | 7           | 6           | 6           | 5           | 2           | <b>26</b>     |
| Odargowo            | 7           | 4           | 10          | 6           | 5           | <b>32</b>     |
| Parszkowo - Kłanino | 3           | 7           | 3           | 1           | 1           | <b>15</b>     |
| Połchówko           | 2           | 2           | 1           | 1           | 4           | <b>10</b>     |
| Sławoszyno          | 25          | 17          | 8           | 11          | 11          | <b>72</b>     |
| Stuchowo            | 2           | 3           | 2           | 1           | 2           | <b>10</b>     |
| Sobieńczyce         | 2           | 2           | 0           | 0           | 2           | <b>6</b>      |
| Sulicice            | 4           | 2           | 4           | 0           | 4           | <b>14</b>     |
| Świecino            | 0           | 1           | 2           | 0           | 2           | <b>5</b>      |
| Tyłowo              | 2           | 1           | 4           | 1           | 5           | <b>13</b>     |
| Wierzchucino        | 16          | 17          | 14          | 14          | 13          | <b>74</b>     |
| Żarnowiec           | 7           | 3           | 5           | 5           | 11          | <b>31</b>     |
| <b>Łącznie:</b>     | <b>206</b>  | <b>165</b>  | <b>143</b>  | <b>137</b>  | <b>144</b>  | <b>795</b>    |

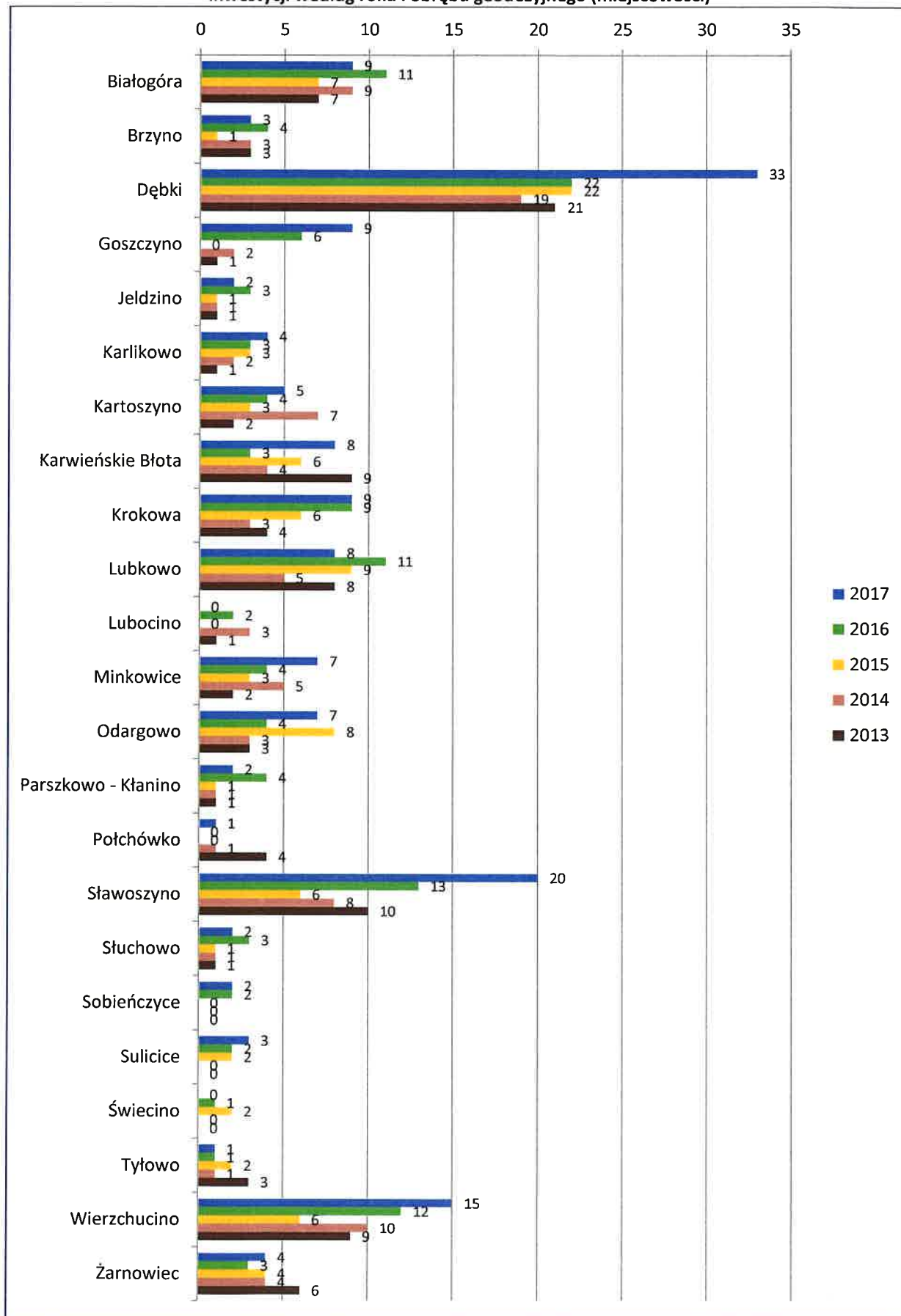
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.*

Jak wynika z danych przedstawionych w *Tab. Nr 1* najwięcej wszelkiego rodzaju decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych było dla miejscowości Dębki. Średnio, każdego roku, dla obszaru Dębek wydawane są 32 pozwolenia na budowę. Należy jednak zwrócić uwagę, że w 2017 r. liczba tych pozwoleń wzrosła o ponad 30%. Kolejnymi obrębami ewidencyjnymi pod względem nasilenia ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy są Wierzchucino i Sławoszyno (a w szczególności Sławoszynko). Liczba pozwoleń na budowę w tych obrębach jest jednak o ponad 50% mniejsza, niż na obszarze Dębek. Kolejne istotne pod względem ruchu inwestycyjnego rejony gminy to obręby ewidencyjne: Białogóra, Lubkowo i Krokowa.

Podobnie sytuacja wygląda przy zestawieniu pozwoleń na budowę wydanych wyłącznie dla nowych inwestycji (z pominięciem wydanych decyzji zamiennych, oraz dotyczących przebudów, rozbudów, zmian sposobu użytkowania obiektów istniejących, remontów, rozbiórek, jak również decyzji odmownych) – *Ryc. Nr 5*. Nowe inwestycje na obszarze gminy najczęściej lokalizowane są na obszarze Dębek.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

**Ryc. Nr 5 – Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nowych inwestycji według roku i obrębu geodezyjnego (miejscowości)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

Kolejne atrakcyjne inwestycyjnie obręby ewidencyjne na obszarze gminy to: Sławoszyno (a w szczególności Sławoszyńko), Wierzchucino, Białogóra, Lubkowo, Karwieńskie Błota i Krokowa.

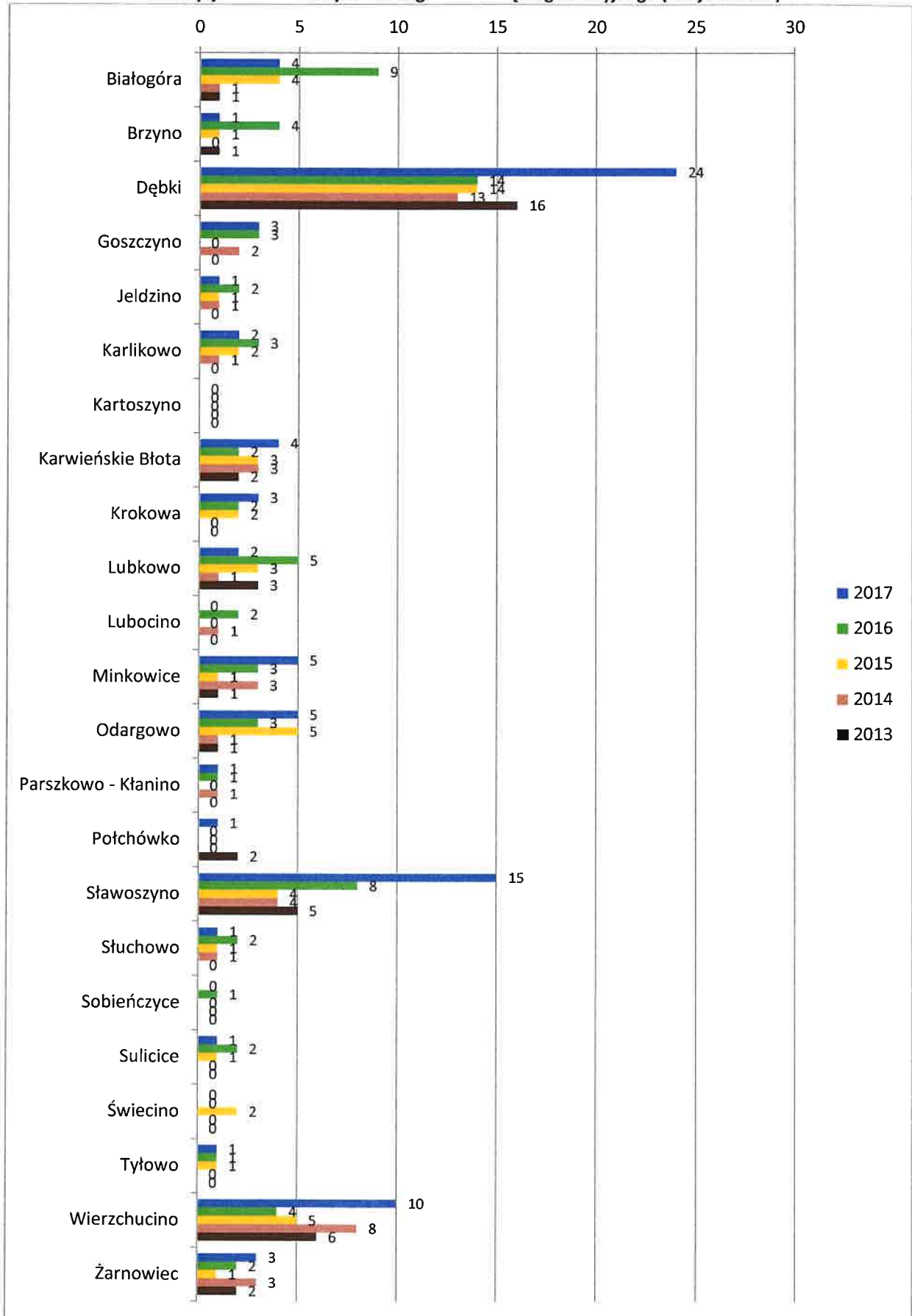
Z analizy danych przedstawionej na *Ryc. Nr 3* wynika, że na obszarze gminy dominują inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (czyli: MN + MW + RM + MN/U). Na *Ryc. Nr 6* przedstawiono porównanie wydanych pozwoleń na budowę dotyczących inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych obrębach geodezyjnych (miejscowościach) i w poszczególnych analizowanych latach. Wyraźnym liderem wśród inwestycji mieszkaniowych nadal pozostają Dębki. Wskazać jednak należy – o czym mowa już była powyżej – że znaczna część inwestycji mieszkaniowych na obszarze Dębek jest wykorzystywana raczej na cele usługowe niż dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Kolejne popularne wśród inwestorów tereny dla zabudowy mieszkaniowej to obszary obrębów geodezyjnych: Sławoszyno (zwłaszcza Sławoszyńko), Wierzchucino i Białogóra, a następnie: Odargowo, Lubkowo, Karwieńskie Błota, Minkowice i Żarnowiec.

Funkcje usługowe, w tym tereny lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej, rozwijają się w miejscowościach: Lubkowo, Dębki, Białogóra, Krokowa, Sławoszyno (Sławoszyńko), Wierzchucino i Odargowo. Natomiast nowe zagospodarowanie przemysłowe i produkcyjne koncentruje się na obszarze obrębu ewidencyjnego Kartoszyńko.

Zauważyć należy, że opisane powyżej trendy dotyczące zarówno lokalizacji jak i charakterystyki ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy Krokowa kontynuują te opisane w poprzedniej *Analizie zmian*. Istotnej zmianie uległo natomiast nasilenie tego ruchu. Przyjąć można, że na przestrzeni ostatnich pięciu lat wzrósł on o ok. 1/3. Z czego w sposób szczególny w roku 2017.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

**Ryc. Nr 6 – Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nowych inwestycji mieszkaniowych według roku i obrębu geodezyjnego (miejscowości)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

Kolejnym niezwykle istotnym zagadnieniem jest czy zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru gminy, wywołane przez opisany powyżej ruch inwestycyjny, następowały zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na załączonych poniżej mapach przedstawiono rozmieszczenie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na obszarze gminy w relacji do ustaleń Studium oraz obszarów objętych planami miejscowymi w danym roku.

Zdecydowana większość pozwoleń na budowę została wydana dla inwestycji<sup>3</sup> lokalizowanych na terenach przeznaczonych w Studium pod zabudowę. Nieliczne pozwolenia wydane na terenach nie wyznaczonych w Studium jako tereny pod zabudowę dotyczyły inwestycji realizowanych w rejonach miejscowości: Słuchowo, Dębki (południowo-wschodnie), Parszczyce, Sławoszyno, Sulicice, Jeldzino i Połchówko.

Podobna sytuacja występuje także w zakresie terenów objętych planami miejscowymi. W związku jednak z prowadzoną przez gminę aktywną polityką planistyczną, w wyniku której co roku uchwalane są nowe plany miejscowe (obejmujące dodatkowo całe miejscowości lub całe obszary wyznaczone w Studium pod zabudowę) zmianie ulegała także sytuacja z położeniem i ilością inwestycji lokalizowanych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w planach. I tak, pozwolenia na budowę poza terenami objętymi planami miejscowymi wydane zostały głównie w rejonach następujących miejscowości:

- w roku 2013: Wierzchucino (wieś), Sławoszynko, Lubkowo, Żarnowiec;
- w roku 2014: Dębki (południowo-wschodnie), Sławoszynko, Lubkowo, Karlikowo, Goszczyno;
- w roku 2015: Sławoszynko, Lubkowo, Karlikowo, Karwieńskie Błota;
- w roku 2016: Lubkowo, Sławoszynko, Goszczyno, Słuchowo, Parszczyce, Karlikowo, Lubocino, Lisewo;
- w roku 2017: Lubkowo, Sławoszynko, Karwieńskie Błota, Goszczyno, Karlikowo, Parszczyce, Żarnowiec.

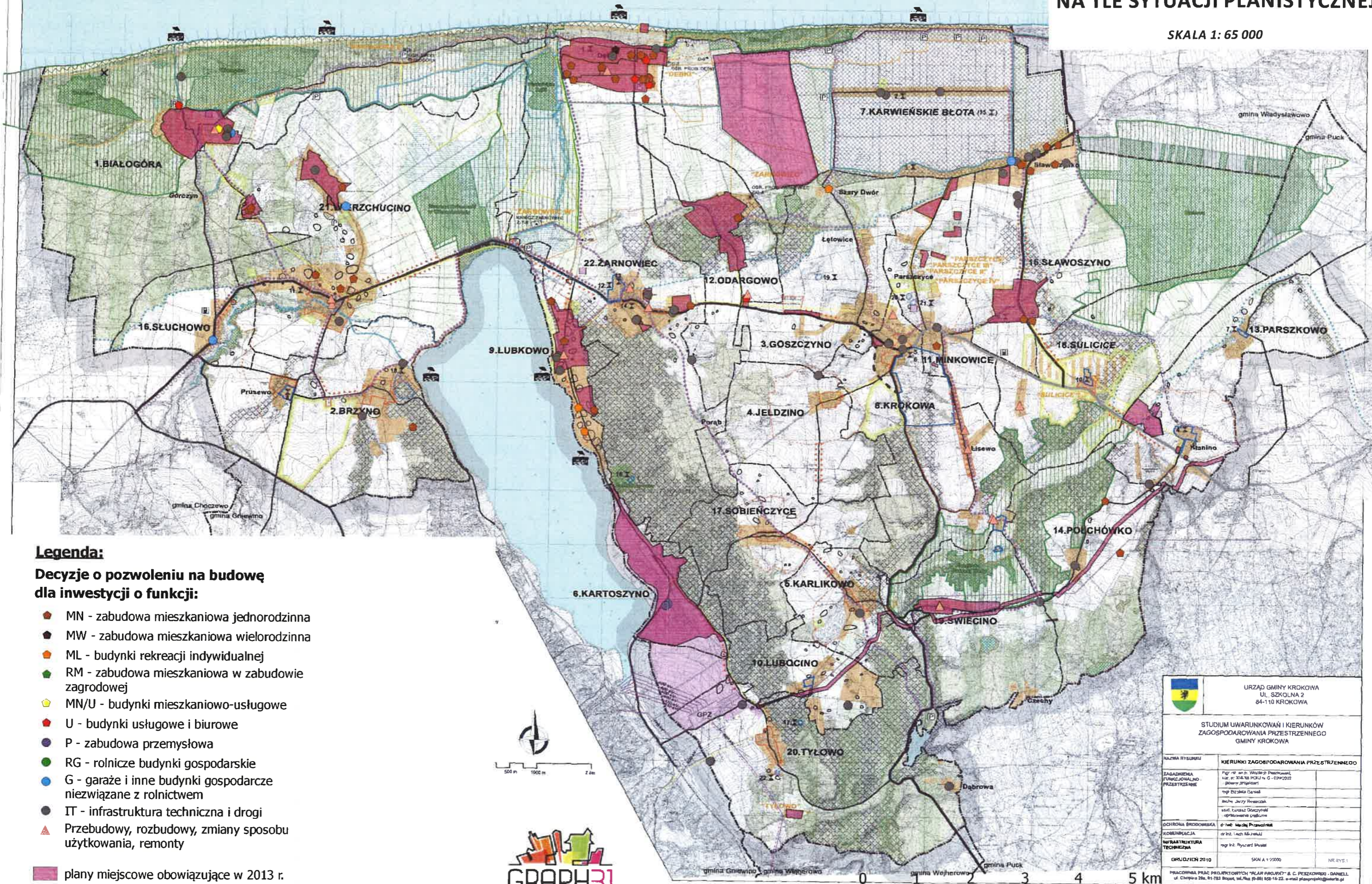
Większość z tych pozwoleń wydana została dla inwestycji lokalizowanych w pobliżu istniejącej zabudowy wsi. Tylko nieliczne inwestycje w rejonie Jeldzina oraz Połchówka lokalizowane były z dala od miejscowości.

---

<sup>3</sup> Inwestycji związanych z realizacją zabudowy. Opinia nie dotyczy inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i drogową.



SKALA 1: 65 000

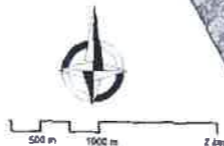


**Legenda:**

**Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:**

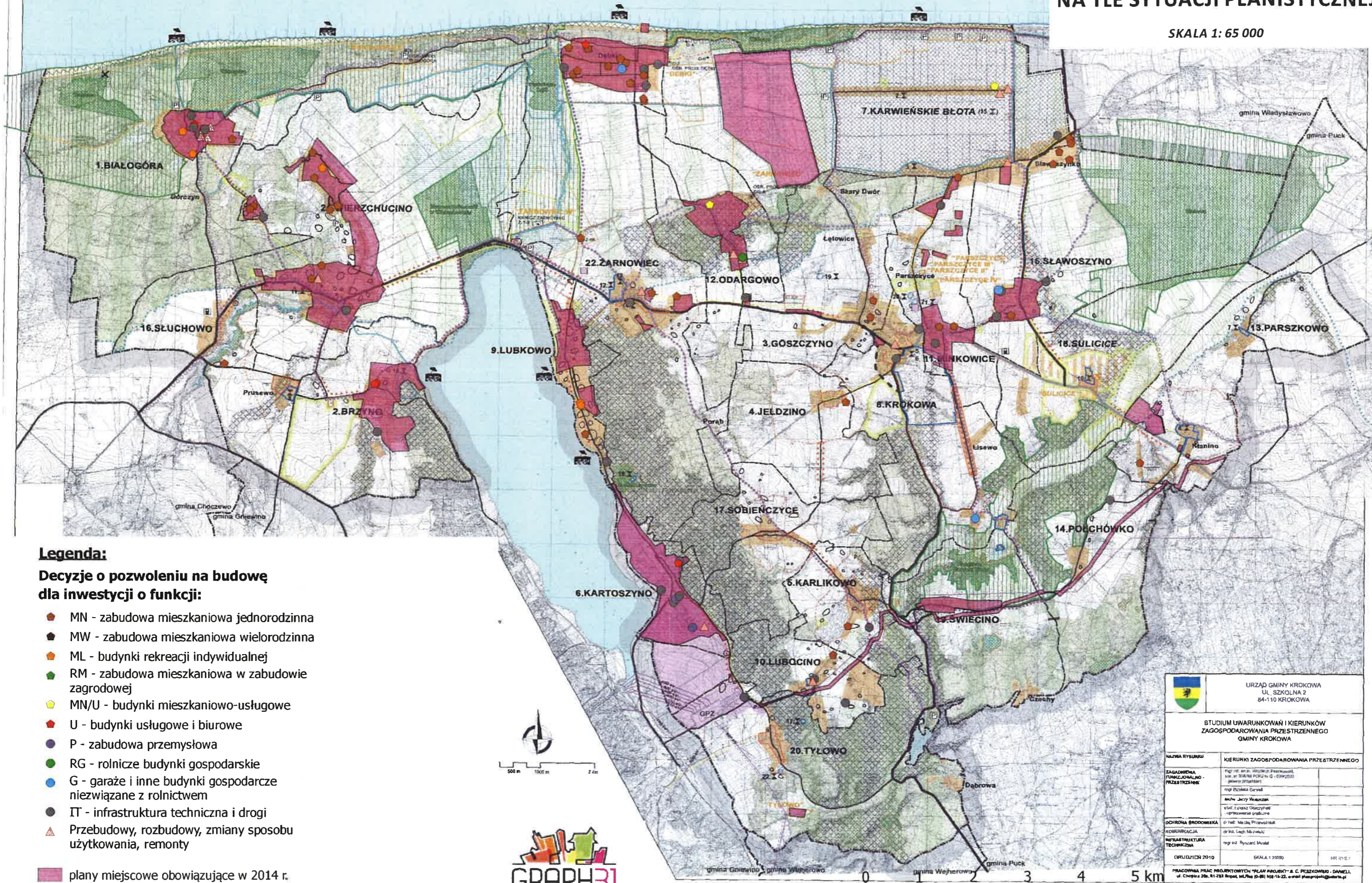
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- ML - budynki rekreacji indywidualnej
- RM - zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- MN/U - budynki mieszkaniowo-usługowe
- U - budynki usługowe i biurowe
- P - zabudowa przemysłowa
- RG - rolnicze budynki gospodarskie
- G - garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT - infrastruktura techniczna i drogi
- ▲ Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, remonty

■ plany miejscowe obowiązujące w 2013 r.



|  |  |
|--|--|
|  URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOLNA 2<br>84-110 KROKOWA                             |  |
| STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA  |  |
| NALWA RYSUNKU  | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   |
| ZADANIE I PRACOWNIA PRZESTRZENNE   | mgr inż. Andrzej Paszkowski<br>mgr inż. Sławomir Paszkowski<br>mgr inż. Piotr Paszkowski<br>mgr inż. Elżbieta Dąbala<br>mgr inż. Józef Wesołowski<br>mgr inż. Teresa Głuchowska<br>mgr inż. Katarzyna Głuchowska |
| OCHRONA ŚRODOWISKA   | mgr inż. Marek Przeworski  |
| KOMUNIKACJA  | mgr inż. Lech Adamczak   |
| INFRASTRUKTURA TECHNICZNA  | mgr inż. Ryszard Mawet   |
| GRUDZIEŃ 2010  | SKALA 1:25000 NR ZYS 1   |
| PRACOWNIA PRAC PROJEKTYWNYCH "PLAN PROJEKT" & C. PRZEKORNO - DANIEL<br>ul. Chopina 26a, 81-103 Białystok, tel./fax: (0-81) 628-16-22, e-mail: planprojekt@planprojekt.pl |  |





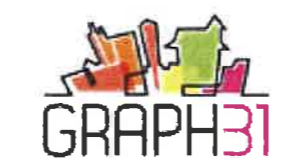
**Legenda:**

**Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:**

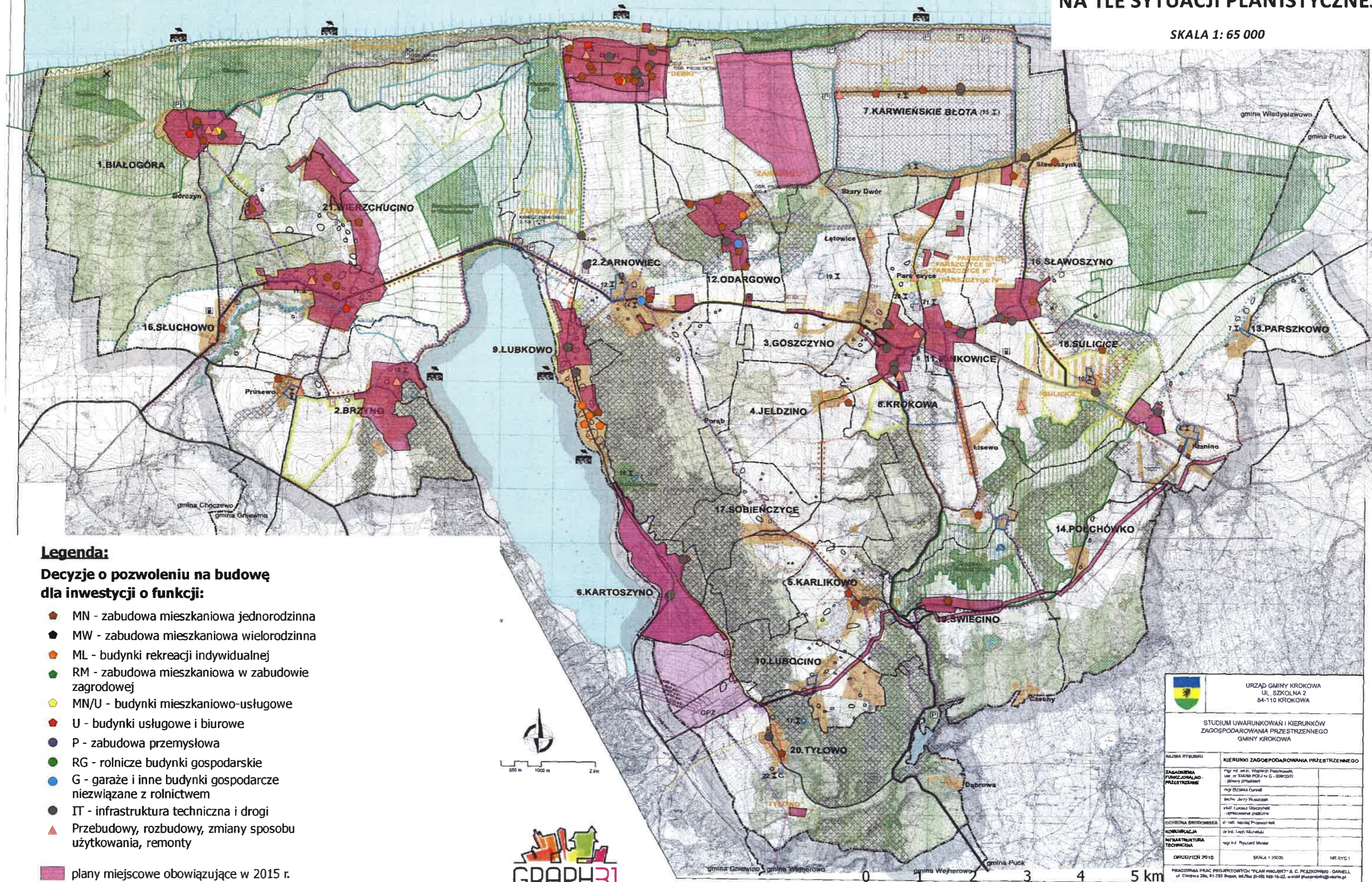
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- ML - budynki rekreacji indywidualnej
- RM - zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- MN/U - budynki mieszkaniowo-usługowe
- U - budynki usługowe i biurowe
- P - zabudowa przemysłowa
- RG - rolnicze budynki gospodarskie
- G - garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT - infrastruktura techniczna i drogi
- ▲ Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, remonty

plany miejscowe obowiązujące w 2014 r.

|  |  |
|--|--|
|  URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOLNA 2<br>84-110 KROKOWA                             |  |
| STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA  |  |
| NAZWA RYSUNKU  | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   |
| ZAGADNIENIA FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNE  | mgr inż. Andrzej Wójcik, mgr inż. Andrzej Wójcik, mgr inż. Andrzej Wójcik, mgr inż. Andrzej Wójcik |
| OCENA ŚRODOWISKA   | mgr inż. Andrzej Wójcik  |
| KOMUNIKACJA  | mgr inż. Andrzej Wójcik  |
| INFRASTRUKTURA TECHNICZNA  | mgr inż. Andrzej Wójcik  |
| OPRACZONY W 2010   | SKALA 1: 65000   |
| PRACOWNIA PLANISTYCZNO-PROJEKTYWNA "PLAN PROJEKT" s.c. PRZESKOWO - DANIEL<br>ul. Chopina 20b, 81-283 Boppe, tel./fax (0-81) 105-16-22, e-mail planprojekt@planprojekt.pl |  |





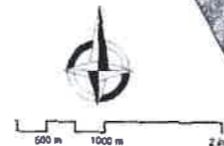


**Legenda:**

**Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:**

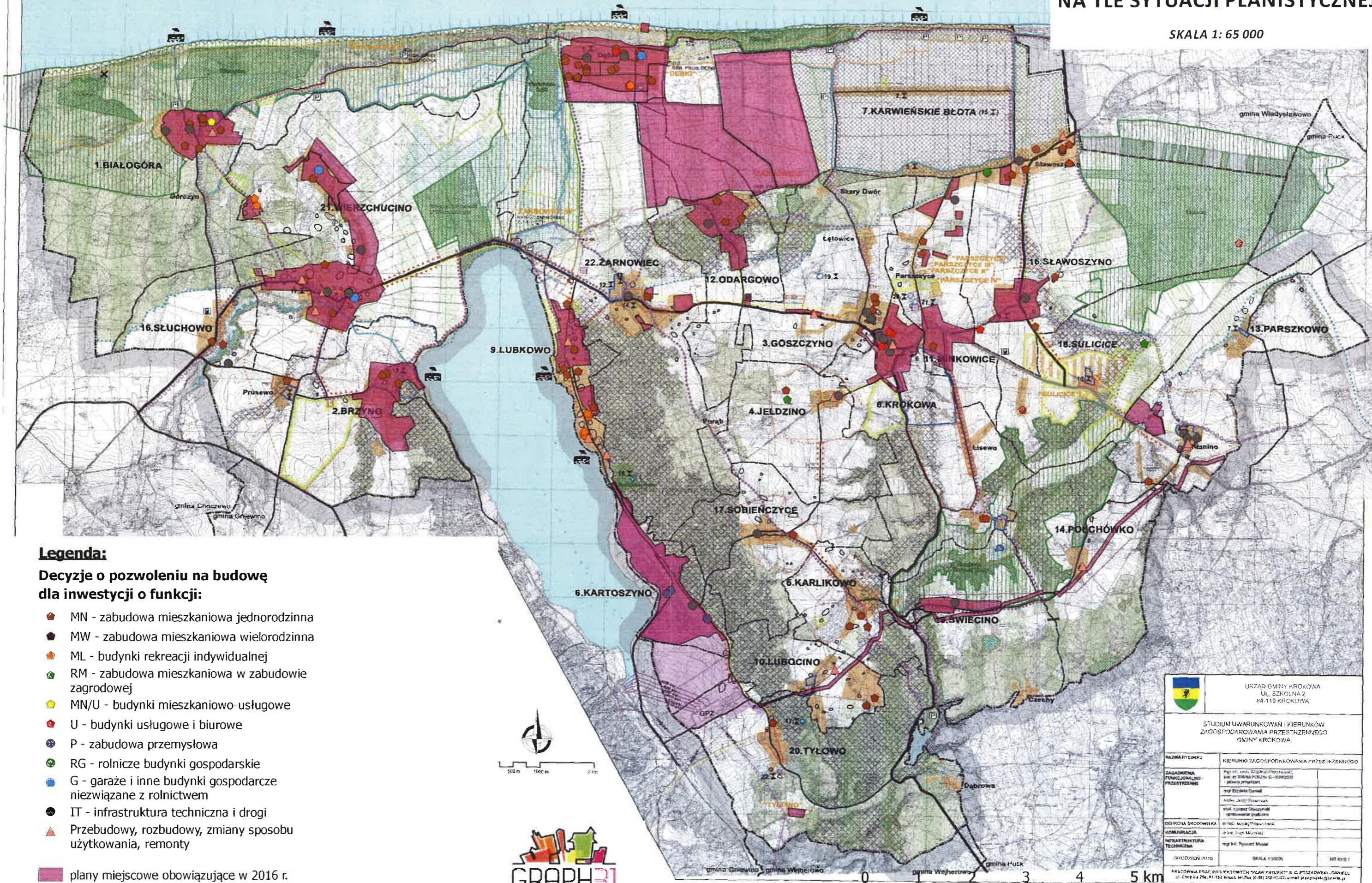
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- ML - budynki rekreacji indywidualnej
- RM - zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- MN/U - budynki mieszkaniowo-usługowe
- U - budynki usługowe i biurowe
- P - zabudowa przemysłowa
- RG - rolnicze budynki gospodarskie
- G - garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT - infrastruktura techniczna i drogi
- ▲ Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, remonty

plany miejscowe obowiązujące w 2015 r.



|   |   |
|---|---|
|  URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOŁNA 2<br>84-110 KROKOWA                          |   |
| STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA   |   |
| NAZWA RYSUNKU<br>ZAGADNIENIA<br>FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNE   | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>mgr inż. Andrzej Węgrzynowski<br>mgr inż. Tomasz POKOPIWICZ<br>mgr inż. Przemysław<br>mgr Elżbieta Darszał<br>mgr inż. Jacek Kuczyński<br>mgr inż. Łukasz Głuchowski<br>mgr inż. Przemysław |
| OCHRONA ŚRODOWISKA<br>KOMUNIKACJA<br>INFRASTRUKTURA<br>TECHNICZNA   | dr inż. Maciej Proszczak<br>dr inż. Łukasz Kuczyński<br>mgr inż. Przemysław   |
| OPRACOWANIE 2010  | SKALA 1: 65000<br>NR RYS. 1   |
| PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PRZESTRZENNY" s.c. PEŁKOWSKI - DANIEL<br>ul. Chopina 26a, 81-782 Białe, tel./fax (0-88) 888-16-22, e-mail: p.p.p@planprzestrenny.pl |   |



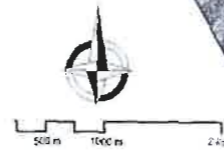


**Legenda:**

**Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:**

- 🏠 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 🏘 MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 🏡 ML - budynki rekreacji indywidualnej
- 🌿 RM - zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- 🏠 MN/U - budynki mieszkaniowo-usługowe
- 🏢 U - budynki usługowe i biurowe
- 🏭 P - zabudowa przemysłowa
- 🌾 RG - rolnicze budynki gospodarskie
- 🚗 G - garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- 🛣 IT - infrastruktura techniczna i drogi
- 🔧 Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, remonty

📍 plany miejscowe obowiązujące w 2016 r.



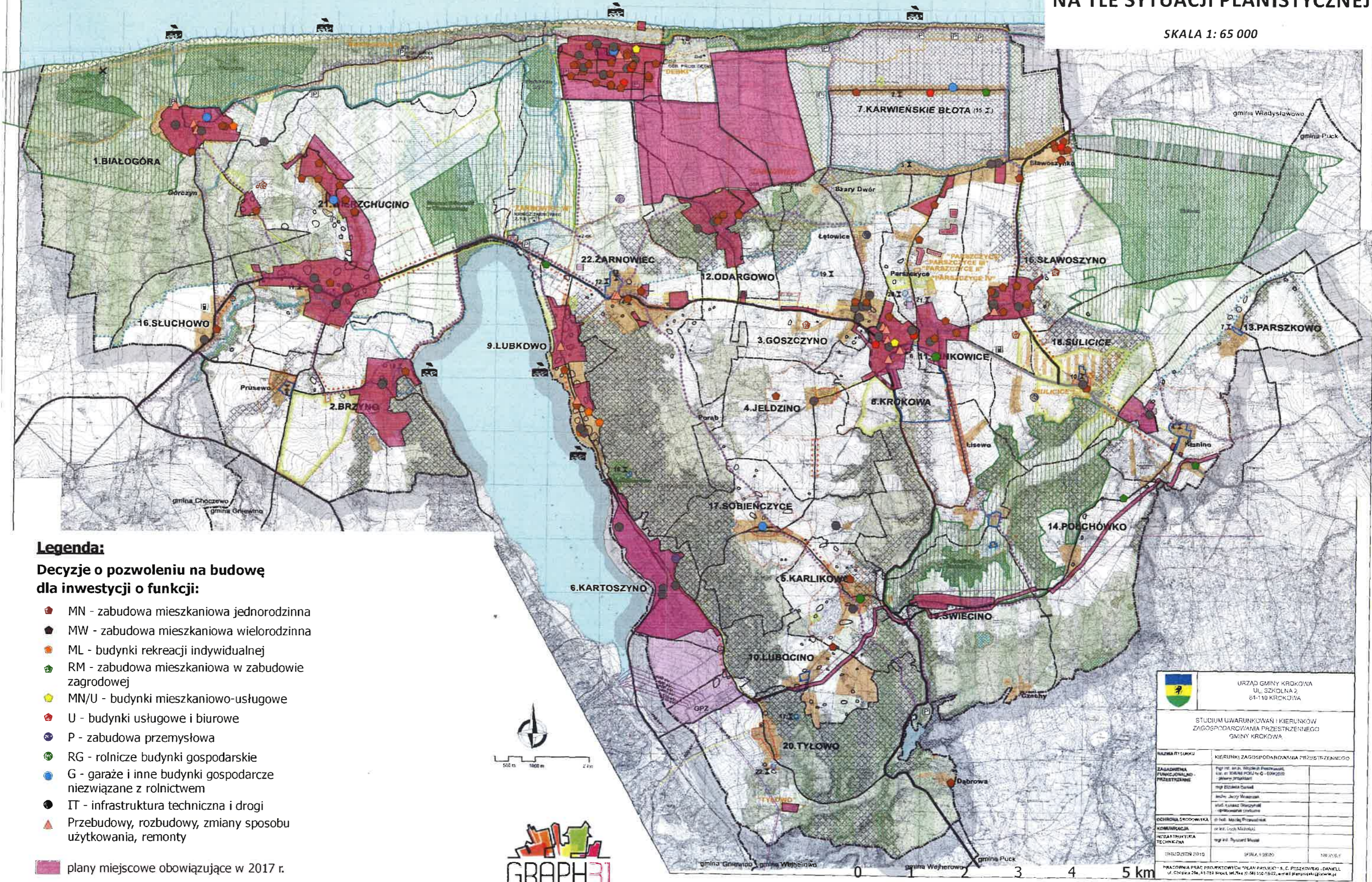
|  |  |
|--|--|
|  URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOLNA 2<br>84-110 KROKOWA   |  |
| STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA  |  |
| NAZWA WYKONAWCY  | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   |
| ZAGADNIENIA FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNE  | mgr inż. Tomasz Borkowski<br>mgr inż. Tomasz Borkowski (doposażenie - plany miejscowe)<br>mgr Elżbieta Danił<br>mgr inż. Wiesława<br>mgr inż. Tomasz Borkowski (doposażenie - plany miejscowe) |
| ODBIORCA ŚRODOWISKA KOMUNIKACJA  | mgr inż. Michał Ptaszowski   |
| INŻYNIERIA TECHNICZNA  | mgr inż. Piotr Musiał  |
| SKŁADZENIE 2010  | SKALA 1:65000  |
| PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN I PLANISTYKA" S.C. (PŁASKI) DANIEL UL. CHOPINA 25A, 81-162 KOSZCZYLAK (0-48) 258-45-22, www.planiprosjekt.pl | NET 4/15/1   |



**GMINA KROKOWA**  
**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2018**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**POZWOLENIA NA BUDOWĘ**  
**WYDANE W ROKU**  
**2017**  
**NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ**

SKALA 1: 65 000



**Legenda:**

**Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:**

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- ML - budynki rekreacji indywidualnej
- RM - zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- MN/U - budynki mieszkaniowo-usługowe
- U - budynki usługowe i biurowe
- P - zabudowa przemysłowa
- RG - rolnicze budynki gospodarskie
- G - garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT - infrastruktura techniczna i drogi
- Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, remonty

plany miejscowe obowiązujące w 2017 r.

|  |  |
|--|--|
| URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOLNA 2<br>84-110 KROKOWA   |  |
| STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA  |  |
| NAZWA TYTUŁU   | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   |
| ZAGADNIENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE  | mgr inż. Andrzej Wójcikowski<br>mgr inż. Sławomir Kozłowski<br>mgr inż. Michał Jankowski<br>mgr inż. Jerzy Wójcikowski<br>mgr inż. Sławomir Wójcikowski<br>mgr inż. Sławomir Wójcikowski |
| OCENIENIA ŚRODOWISKA   | mgr inż. Michał Jankowski  |
| KOMUNIKACJA  | mgr inż. Sławomir Wójcikowski  |
| WYKONANIE PROJEKTU TECHNICZNEGO  | mgr inż. Sławomir Wójcikowski  |
| DATA WYDANIA   | 2010   |
| DATA WYDANIA   | 2010   |
| DATA WYDANIA   | 2010   |
| PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S.C. PRZEKAZOWSKI - DANIEL<br>UL. GOSKOWA 20A, 84-112 SZKOLNA, W. 84 112 1022, e-mail: planprojekt@planprojekt.pl |  |

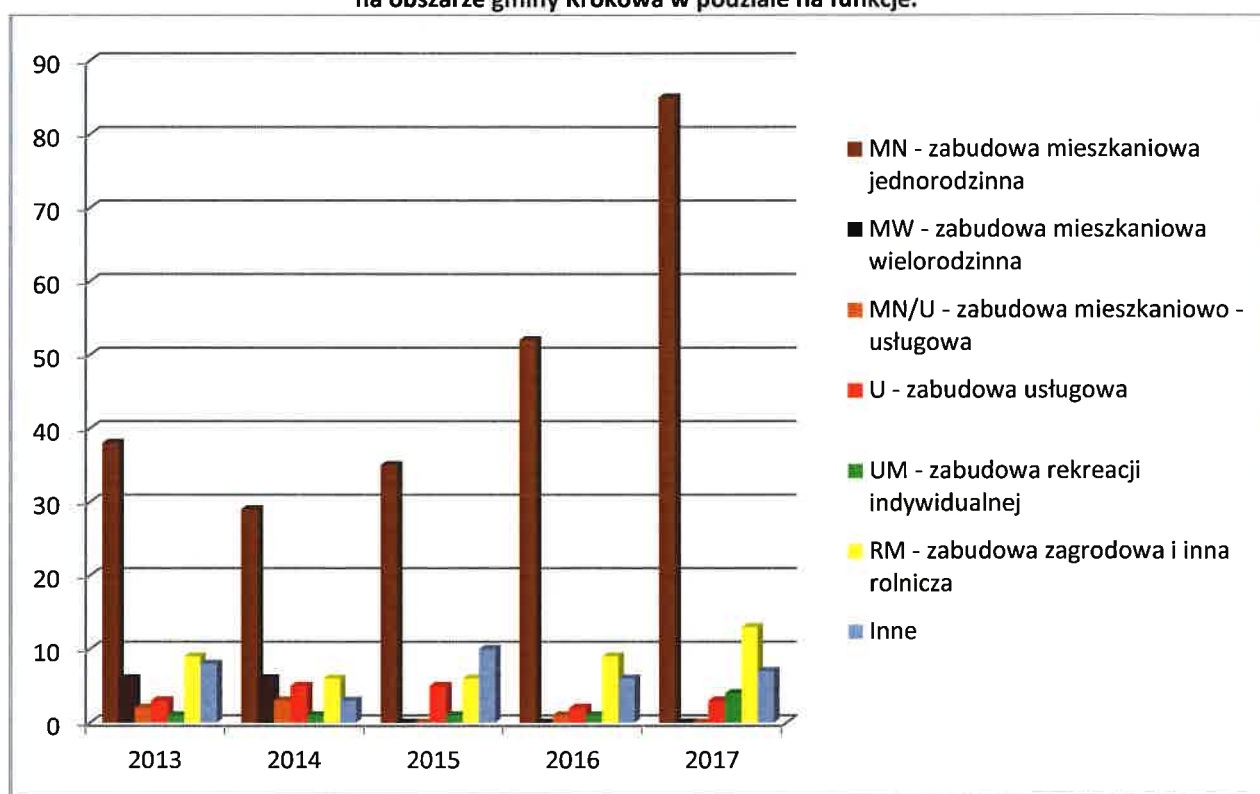




## 1.2. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie stanowią wskaźnika, który w sposób bezpośredni odzwierciedla zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Pośrednio, ich charakterystyka oraz rozmieszczenie na terenie gminy wyznaczają obszary, na których zainteresowanie inwestycjami, presja inwestycyjna jest najsilniejsza oraz funkcje, rodzaje nowych inwestycji dominujące na obszarze gminy. Tym samym pozwalają na wyznaczenie takich rejonów gminy, na których presja na zmianę sposobu zagospodarowania terenów jest najsilniejsza. Należy jednak pamiętać, że decyzje takie wydawane są poza terenami, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a więc także wyznaczone w analizie tych decyzji rejon presji inwestycyjnej położone są poza terenami objętymi planami miejscowymi.

**Ryc. Nr 7 – Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2013-2017 na obszarze gminy Krokowa w podziale na funkcje.**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

Z analizy przedstawionej na Ryc. Nr 7 wynika, że najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydawanych było na inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycje dotyczące zabudowy zagrodowej i rolniczej. Liczba planowanych tego rodzaju przedsięwzięć spadała od roku 2011 (co wynika z poprzedniej *Analizy zagospodarowania* opracowanej do roku 2012) do 2014, po czym ponownie zaczęła rosnąć. Świadczy to oczywiście o atrakcyjności osiedleńczej gminy Krokowa.

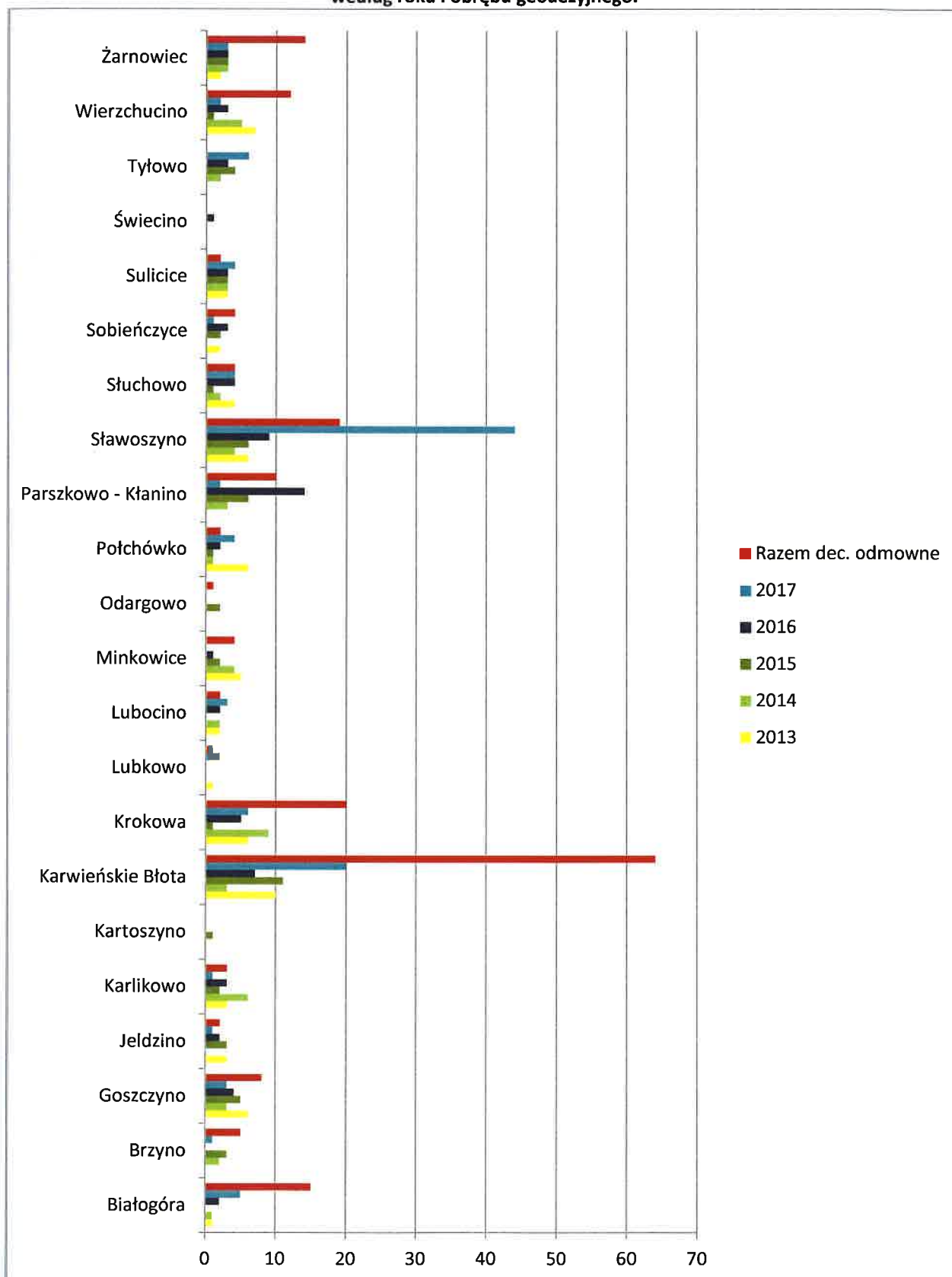
Wzrasta nieco ilość decyzji wydawanych dla inwestycji dotyczących zabudowy rekreacyjnej, ale i tak stanowią one niewielki udział w całości. Grupa „inne” zawiera inwestycje dotyczące infrastruktury technicznej, dojazdów, garaży i innej zabudowy gospodarczej, ale nie o charakterze rolniczym. Nie zostały natomiast wydane żadne decyzje dla przedsięwzięć związanych z funkcjami produkcyjnymi – zapewne ze względu na pokrycie terenów korzystnych lokalizacyjnie dla tego rodzaju inwestycji planami miejscowymi – co uznać należy za sukces prowadzonej polityki planistycznej na obszarze gminy.



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

Na Ryc. Nr 8 przedstawiono porównanie liczby wydanych (lub nie – decyzji odmownych) decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach geodezyjnych w podziale na lata.

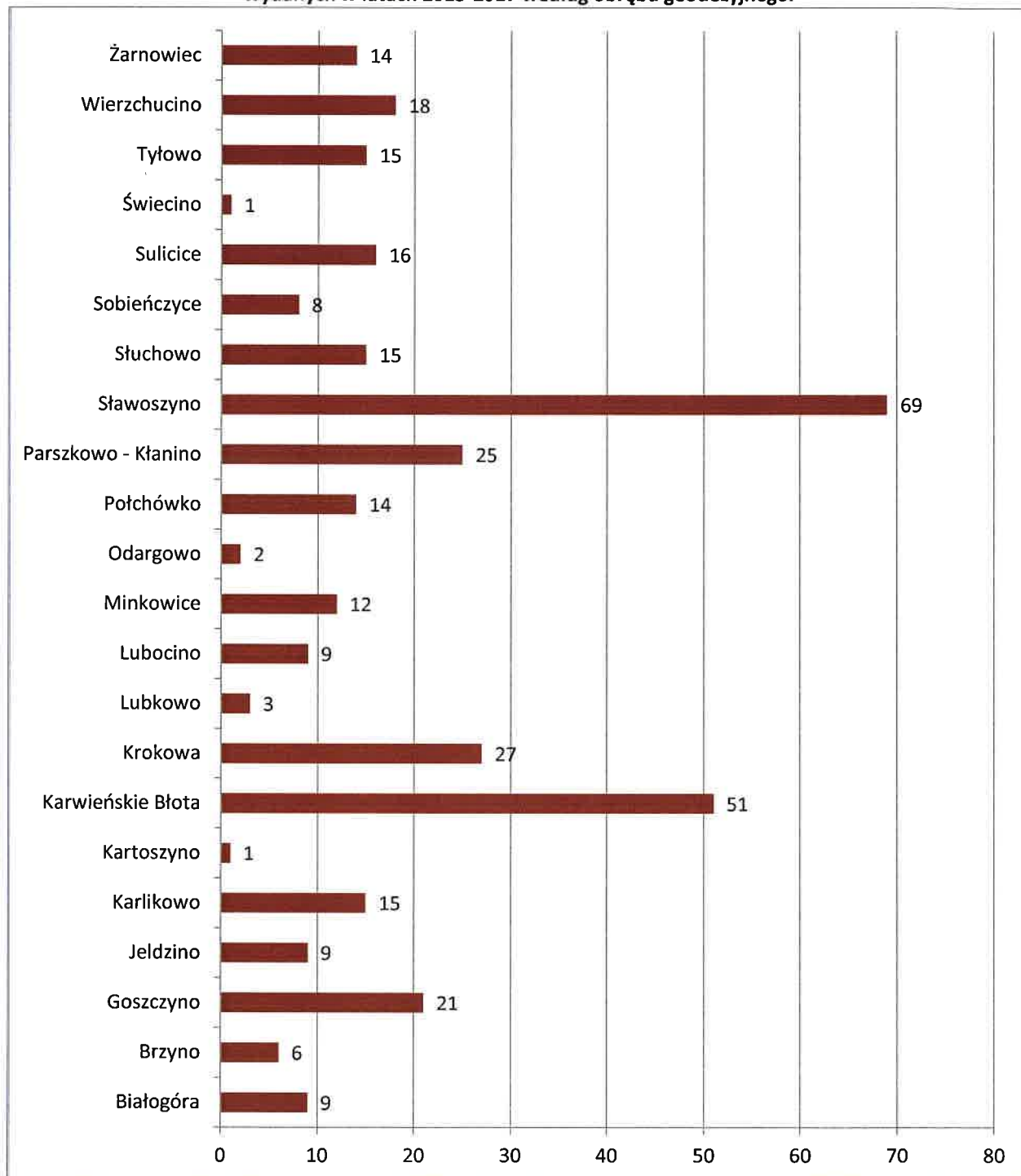
**Ryc. Nr 8 – Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2013-2017  
według roku i obrębu geodezyjnego.**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędy Gminy Krokowa.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

**Ryc. Nr 9 – Suma wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w tym decyzji odmownych, wydanych w latach 2013-2017 według obrębu geodezyjnego.**



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.*

Analiza danych zawartych na Ryc. Nr 8 i Ryc. Nr 9 pozwala zauważyć, że obrębami, w których wydawanych jest najwięcej decyzji o warunkach zabudowy są Karwieńskie Błota oraz Sławoszyno (w szczególności Sławoszynko, tereny położone w sąsiedztwie Karwieńskich Błot – patrz mapa poniżej). Kolejne z nich to: Parszkowo-Kłanino, Krokowa, Goszczyno, Wierzchucino i Żarnowiec. Natomiast z analizy danych zawartych na Ryc. Nr 8 wynika – w tym także porównując wyniki powyższego zestawienia z wynikami zawartymi w *Analizie zmian* z roku 2014, że wraz z uchwaleniem przez Radę Gminy planów miejscowych znacząco spadła liczba decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w takich obrębach jak np.: Wierzchucino, Brzyno czy Żarnowiec (w szczególności rejon Dębek).

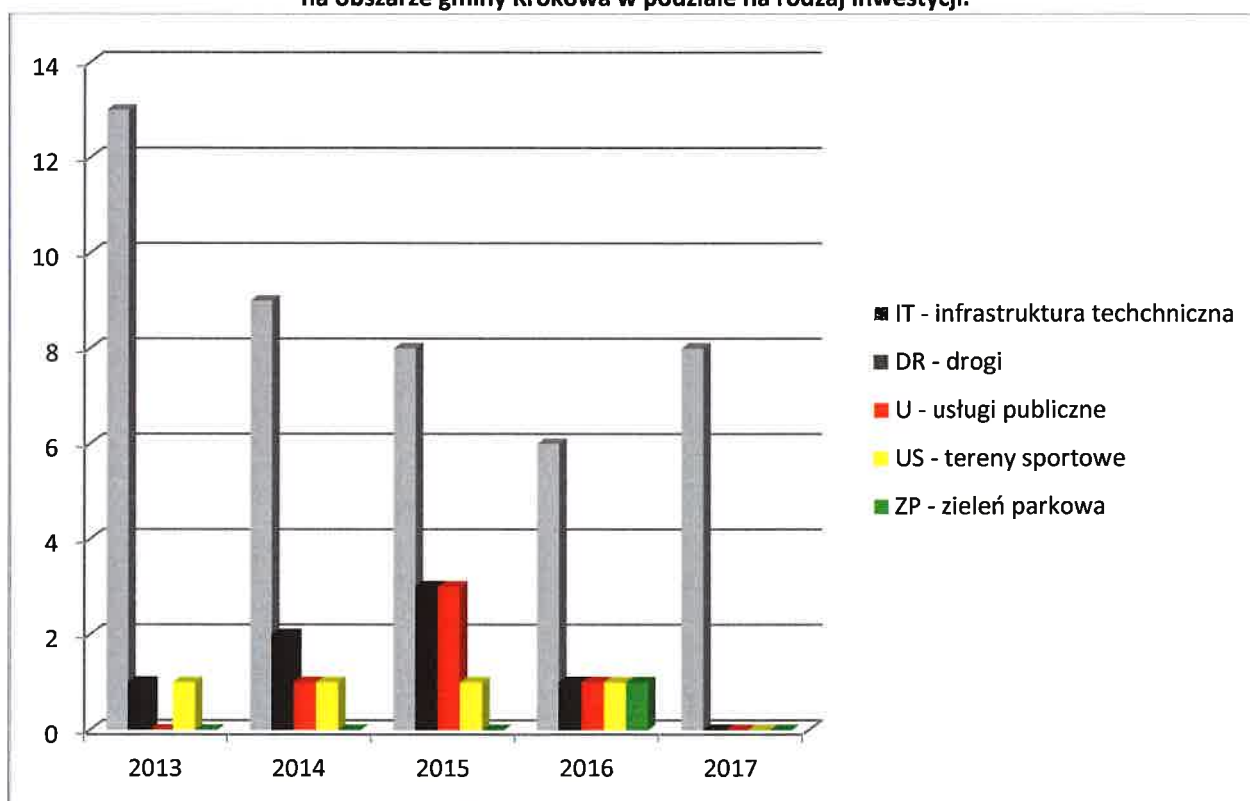
## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA W LATACH 2013-2017

Nadal utrzymuje się duża liczba decyzji odmownych wydanych dla terenów w Karwieńskich Błotach oraz w okolicach tej miejscowości. Wzrastająca (w stosunku do poprzedniej analizy) liczba decyzji odmownych wydanych w obrębach: Żarnowiec, Wierzchucino czy Białogóra związana jest zapewne z presją inwestycyjną na terenach położonych po sąsiedzku, ale jednak poza obszarami dla których obowiązują plany miejscowe, a powstała w związku z rozwojem zagospodarowania właśnie na tych obszarach, dla których obowiązują plany miejscowe.

Przestrzenne rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy przedstawiono na mapie poniżej.

Na Ryc. Nr 10 przedstawiono zestawienie wydanych w analizowanym okresie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Dominują nadal inwestycje dotycząc infrastruktury technicznej, co związane jest z podejmowanymi od wielu lat przez gminę intensywnymi działaniami w tej sferze.

Ryc. Nr 10 – Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2013-2017 na obszarze gminy Krokowa w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędy Gminy Krokowa.

Należy pamiętać, że oba rodzaje decyzji wydawane są wyłącznie dla terenów, na których nie obowiązują plany miejscowe. A z drugiej strony, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powodem odmowy wydania decyzji nie może być niezgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na mapie poniżej, przedstawiono rozmieszczenie decyzji na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, co pozwala ocenić, czy wydane decyzje naruszają politykę przestrzenną gminy określoną w tym Studium.

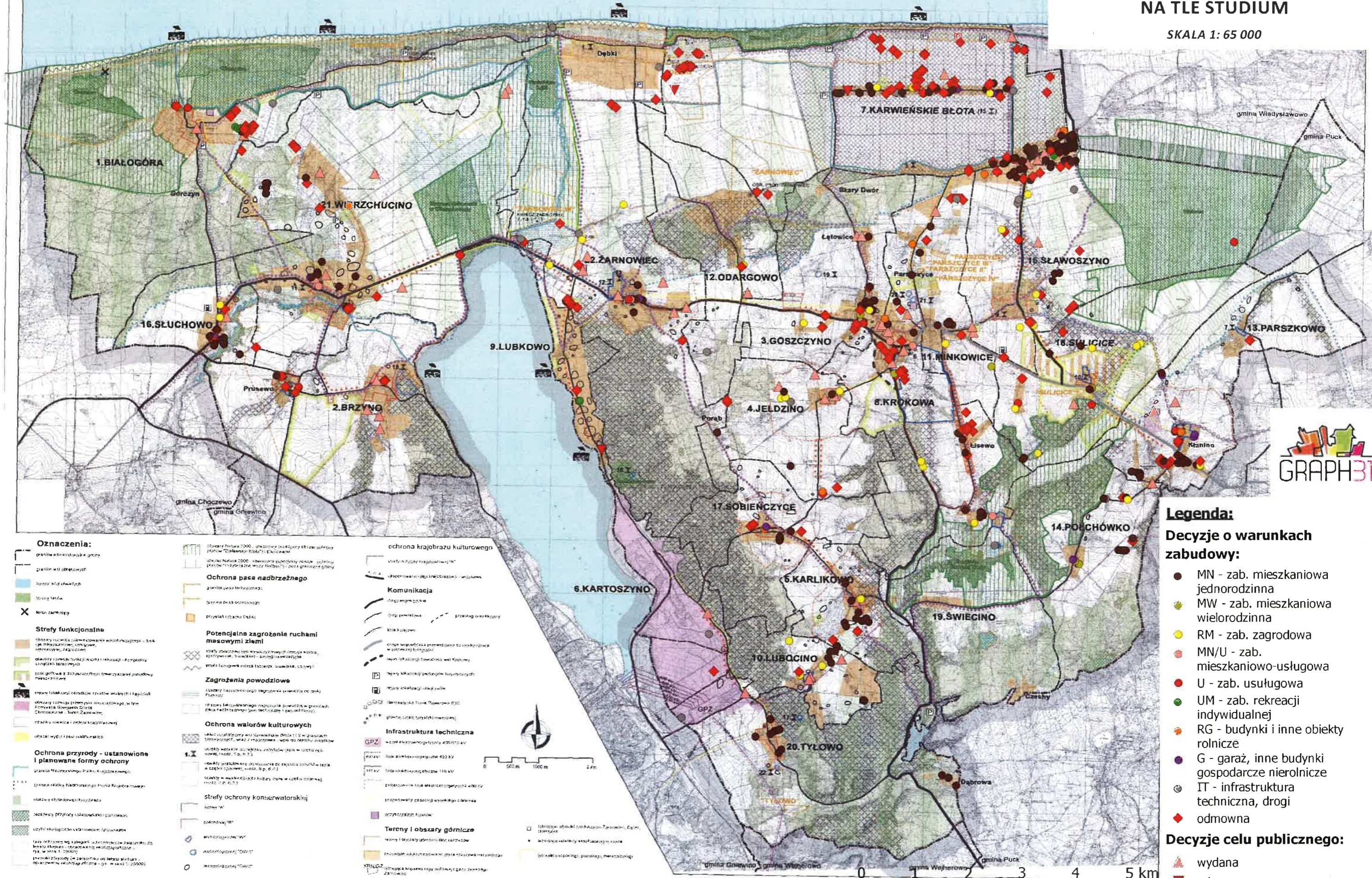


# GMINA KROKOWA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2018

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY  
I DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI  
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO  
WYDANE W LATACH 2013-2017  
NA TLE STUDIUM

SKALA 1: 65 000



- Legenda:**
- Decyzje o warunkach zabudowy:**
- MN - zab. mieszkaniowa jednorodzinna
  - MW - zab. mieszkaniowa wielorodzinna
  - RM - zab. zagrodowa
  - MN/U - zab. mieszkaniowo-usługowa
  - U - zab. usługowa
  - UM - zab. rekreacji indywidualnej
  - RG - budynki i inne obiekty rolnicze
  - G - garaż, inne budynki gospodarcze nierolnicze
  - IT - infrastruktura techniczna, drogi
  - ◆ odmowna
- Decyzje celu publicznego:**
- ▲ wydana
  - ▼ odmowna

- Oznaczenia:**
- granice administracyjne gminy
  - granice wsi i osiedli
  - granice wsi i osiedli
  - granice wsi i osiedli
  - X teren zabudowy
- Strefy funkcjonalne**
- obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym (np. obszar funkcjonalny wsi, osiedla, rezerwy, strefy ochronne, strefy ochronne, strefy ochronne)
  - obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym (np. obszar funkcjonalny wsi, osiedla, rezerwy, strefy ochronne, strefy ochronne, strefy ochronne)
  - obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym (np. obszar funkcjonalny wsi, osiedla, rezerwy, strefy ochronne, strefy ochronne, strefy ochronne)
  - obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym (np. obszar funkcjonalny wsi, osiedla, rezerwy, strefy ochronne, strefy ochronne, strefy ochronne)
  - obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym (np. obszar funkcjonalny wsi, osiedla, rezerwy, strefy ochronne, strefy ochronne, strefy ochronne)
- Ochrona przyrody - ustanowione i planowane formy ochrony**
- obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
- Ochrona krajobrazu kulturowego**
- obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
- Komunikacja**
- droga powiatowa
  - droga powiatowa
  - droga powiatowa
  - droga powiatowa
  - droga powiatowa
- Infrastruktura techniczna**
- linia energetyczna 10 kV
  - linia energetyczna 10 kV
  - linia energetyczna 10 kV
  - linia energetyczna 10 kV
  - linia energetyczna 10 kV
- Tereny i obszary górnicze**
- teren górniczy
  - teren górniczy
  - teren górniczy
  - teren górniczy
  - teren górniczy
- Ochrona pasa nadbrzeżnego**
- obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
- Potencjalna zagrożenie ruchami masowymi ziemi**
- obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
  - obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
  - obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
  - obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
  - obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
- Zagrożenia powodziowe**
- obszar zagrożony powodzią
  - obszar zagrożony powodzią
  - obszar zagrożony powodzią
  - obszar zagrożony powodzią
  - obszar zagrożony powodzią
- Ochrona walorów kulturowych**
- obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
- strefy ochrony konserwatorskiej**
- obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej
  - obszar chroniony w ramach planu gospodarki przestrzennej



### **1.3. PODSUMOWANIE**

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa następują generalnie (poza nielicznymi wyjątkami) w sposób skoordynowany i zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W szczególności istotne znaczenie ma tu prowadzona przez gminę na podstawie Studium polityka planistyczna, polegająca na obejmowaniu kolejnych terenów – istotnych zarówno dla rozwoju gminy jak i ochrony jej najważniejszych walorów – miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W ten sposób, można powiedzieć, że zmiany następują w sposób przewidywalny i w zaplanowanych wcześniej rejonach.

Zmiany te polegają przede wszystkim na lokalizacji nowej zabudowy o różnej funkcji – dotyczyło tego ok. 70% wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych inwestycji – a zwłaszcza zabudowy o funkcji mieszkaniowej (ok. 50% wydanych pozwoleń na budowę).

Z przeprowadzonej analizy wydanych pozwoleń na budowę wynika, że ruch inwestycyjny w ostatnich latach wzrasta w bardzo szybkim tempie. Głównie odbywa się on w rejonach miejscowości:

- Dębki,
- Wierzchucino,
- Sławoszynko,
- Białogóra,
- Lubkowo<sup>4</sup>,
- Krokowa.

Spośród tych miejscowości tylko tereny w Sławoszynku nie zostały jeszcze przez gminę objęte w całości planem miejscowym. Innymi obszarami, w których poziom ruchu inwestycyjnego wskazuje na potrzebę jego skoordynowania w oparciu o plan miejscowy są rejon miejscowości: Karwieńskie Błota, Żarnowiec, Goszczyno oraz Lubkowo i Karlikowo.

Z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy zawartej w rozdziale 1.2. wynika, że z podobnie jak zostało to stwierdzone w *Analizie zmian* z 2014 r., wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpisują się w politykę przestrzenną gminy Krokowa określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (patrz mapa poniżej).

Wątpliwości budzić mogą niektóre decyzje o warunkach zabudowy wydawane w rejonach miejscowości: Sławoszyno, Jeldzino, Wierzchucino oraz Połchówko, co może stanowić podstawę do objęcia tych terenów nowymi planami miejscowymi. Generalnie pamiętać należy, że decyzje tego rodzaju koncentrują się na obszarach pozbawionych planu. Na mapie poniżej przedstawiono miejsca, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy w relacji do obszarów na których obowiązują plany miejscowe lub dla których plany miejscowe są w trakcie sporządzania. W efekcie, należy stwierdzić, że polityka planistyczna, a w szczególności przystępowanie do sporządzania kolejnych nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy, stanowi logicznie skonstruowany proces i obejmuje sukcesywnie tereny o największej presji inwestycyjnej.

Z kolei zagęszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenach nie objętych ani obowiązującymi, ani sporządzanymi planami miejscowymi, może stanowić obraz potrzeb w zakresie kreowania prawa miejscowego, w tym w szczególności w rejonach:

- Sławoszynko, Parszczyce i inne tereny na granicy pomiędzy Karwieńskimi Błotami i Sławoszynem;
- rejon miejscowości Goszczyno;
- rejon miejscowości Lubocino – Karlikowo;
- rejon miejscowości Połchówko – Kłanino.

---

<sup>4</sup> Plan miejscowy dla Lubkowa został uchwalony przez Radę Gminy Krokowa w 2018 r.



# GMINA KROKOWA

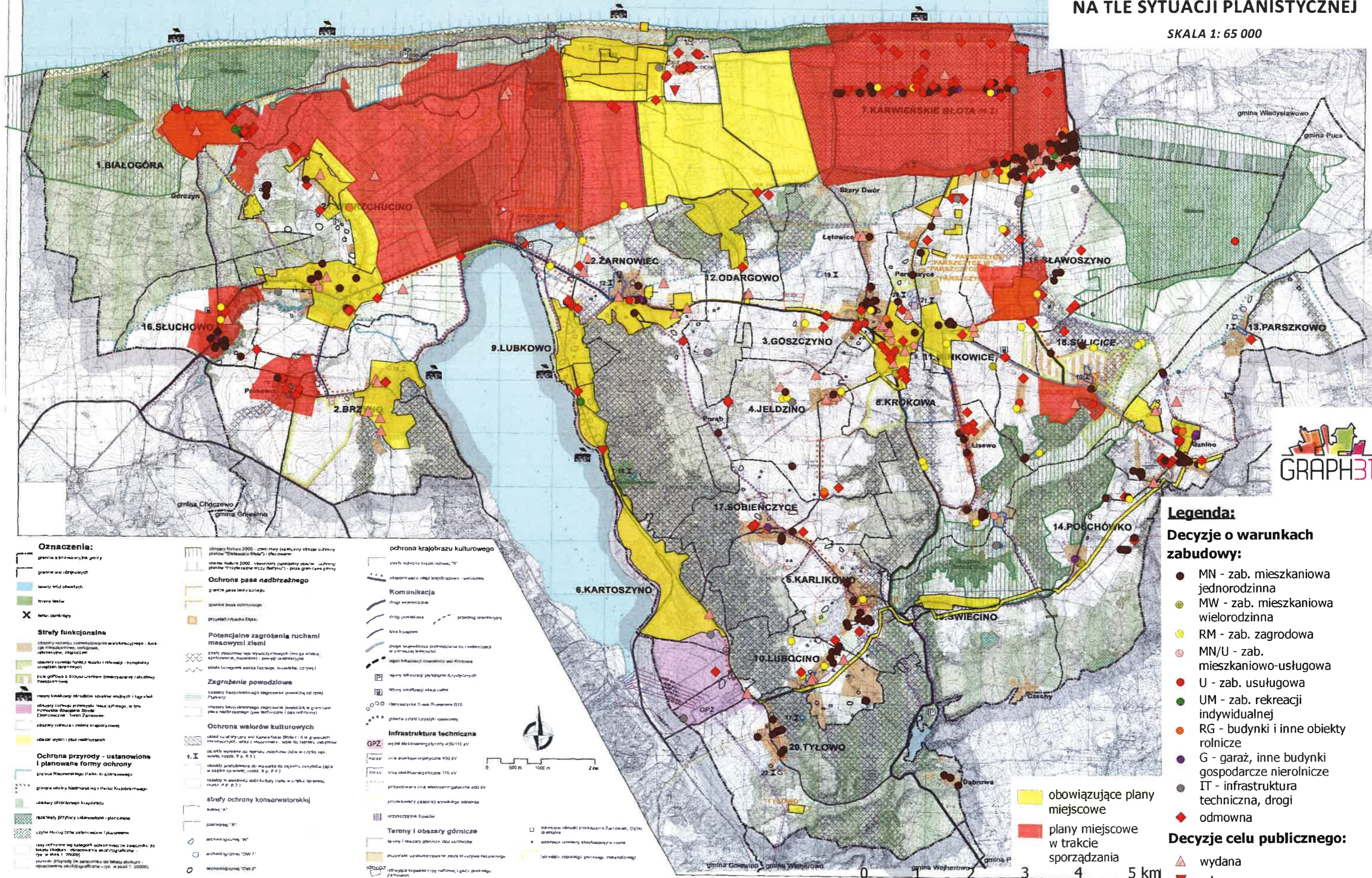
## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2018

### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY  
I DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI  
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO  
WYDANE W LATACH 2013-2017  
NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ

SKALA 1: 65 000



#### Oznaczenia:

- granicznie administracyjne gminy
- granicznie wojewódzkich
- linia wody
- tereny leśne
- linia kolejowa
- Strefy funkcjonalne
- obszary ochrony przyrody
- Ochrona przyrody - ustanowione i planowane formy ochrony
- obszary ochrony krajobrazu
- obszary ochrony przyrody
- obszary ochrony przyrody

- Ochrona pasa nadbrzeżnego
- Potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemi
- Zagrożenia powodziowe
- Ochrona walorów kulturowych
- strefy ochrony konserwatorskiej

- ochrona krajobrazu kulturowego
- Komunikacja
- Infrastruktura techniczna
- Tereny i obszary górnicze

#### Legenda:

##### Decyzje o warunkach zabudowy:

- MN - zab. mieszkaniowa jednorodzinna
- MW - zab. mieszkaniowa wielorodzinna
- RM - zab. zagrodowa
- MN/U - zab. mieszkaniowo-usługowa
- U - zab. usługowa
- UM - zab. rekreacji indywidualnej
- RG - budynki i inne obiekty rolnicze
- G - garaż, inne budynki gospodarcze nierolnicze
- IT - infrastruktura techniczna, drogi
- odmowna

##### Decyzje celu publicznego:

- wydana
- odmowna

- obowiązujące plany miejscowe
- plany miejscowe w trakcie sporządzania



## **2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM**

Jak wskazano w poprzedniej Analizie zmian:

- 1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem politycznym o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Tylko dzięki konsekwentnej realizacji przyjętych zadań i ukierunkowanie koniecznych, pożądaných i dopuszczalnych zmian przestrzeni gmina może osiągnąć założone cele rozwoju i sukcesywnie spełniać swoją misję. Studium jest w tym względzie zobowiązaniem samorządu.*
- 2) *Gmina realizuje cele rozwoju m.in. w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero w dłuższej perspektywie czasowej. Dlatego niezbędne jest ciągłe monitorowanie zachodzących zmian w przestrzeni, które pozwala na ocenę prawidłowości i skuteczności podjętych działań a co za tym idzie – bieżącą modyfikację i korekty polityki przestrzennej i prawa miejscowego. Jednak dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji - ocena trafności i stopnia realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych. Przedwczesne i fragmentaryczne zmiany studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej wizji i celów rozwoju a także zniekształcać obraz zmian przestrzennych zachodzących w gminie i utrudniać obiektywną ocenę aktualności tego dokumentu oraz innych dokumentów będących realizacją polityki gminy.*
- 3) *Studium, jako dokument prezentujący politykę przestrzenną gminy, stanowi zbiór ogólnych wytycznych dla opracowania:*
  - *miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
  - *programów inwestycyjnych i operacyjnych,*
  - *innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.**Ww. dokumenty i działania są faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.*
- 4) *Studium może być nieaktualne i wymagać zmiany z różnych powodów:*
  - *stwierdzenie nieważności przez sąd,*
  - *zasadnicza zmiana uwarunkowań,*
  - *zmiana koncepcji rozwoju,*
  - *niewystarczające dla realizacji aktywnej polityki przestrzennej gminy ustalenia studium,*
  - *zmiana przepisów prawa.*

*Ocena aktualności studium to ocena aktualności założonej wizji, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury gminy, zgodności jego ustaleń z aktualnie obowiązującym prawem oraz przydatności studium do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej.*

*Analizując aktualność zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, które zostało uchwalone uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., należy uwzględnić stan prawny na dzień uchwalenia, ustalenia Studium w stosunku do strategicznych dokumentów przyjętych przez władze gminy oraz władze regionu i kraju po jego uchwaleniu, a także zweryfikować Studium pod kątem aktualności występujących uwarunkowań, stanowiących podstawę jego ustaleń.*

## **2.1. Analiza aktualności zapisów Studium**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zostało uchwalone Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa.

W roku 2014 Studium zostało zmienione dwiema uchwałami:

- Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 r., oraz
- Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r.

Obie zmiany dotyczyły tylko fragmentów obszaru gminy. Pierwsza z nich dotyczyła terenów w południowej części gminy objętych koncesją z nr 4/2009/p z dnia 5 lutego 2009 r. wydaną przez Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo [II], wraz ze zmianami z 7 października 2010 r. [III] i z dnia 21 maja 2012 r. [IV]. Natomiast druga zmiana wynikała z obowiązku zastosowania przepisów szczególnych i dotyczyła uzupełnienia ustaleń Studium o aktualne dane dotyczące zasobów złóż kruszywa w rejonie Parszczyc i Sulicic („PARSZCZYCE V” i „PARSZCZYCE VI” oraz „SULICICE”) celem umożliwienia ich eksploatacji.

W trakcie sporządzania obu zmian zaktualizowane zostały zapisy Studium dotyczące dokumentów strategicznych i operacyjnych dla obszaru gminy, jednakże w obu przypadkach rozpatrywane one były jako uwarunkowania wyłącznie dla obszaru objętego daną zmianą Studium. Dla pozostałego obszaru gminy jako obowiązująca pozostała dotychczasowa treść Studium zarówno w zakresie uwarunkowań jak i kierunków.

### **2.1.1. Aktualność formalno-prawna Studium**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa sporządzone zostało na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od dnia uchwalenia Studium zarówno ta ustawa, jak i wiele innych przepisów wpływających na jego treść, formę oraz zakres ustaleń, uległo licznym zmianom. Od początku roku 2013 (poprzednia *Analiza zmian* opracowana została według stanu na koniec roku 2012) tylko ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła się ponad 20 razy. Pomimo że nie wszystkie zmiany ustawy odnoszą się bezpośrednio do zakresu Studium, a żadna z nich nie wymagała od gminy przystąpienia do zmiany obowiązującego studium, to jednak zaistniały także takie zmiany ustawowe, które w istotny sposób wpływają na jego treść, a w szczególności:

- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013 poz. 1238);
- ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014 poz. 379);
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774);
- ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 1713);
- **ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji** (Dz.U. 2015 poz. 1777).

Najistotniejsze spośród nowych regulacji dotyczących studium zostały wprowadzone ustawą o rewitalizacji. Wprowadzony został m.in. obowiązek wyznaczania kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę, w sposób uwzględniający opracowany uprzednio bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten sporządza się z kolei w oparciu o prognozy demograficzne oraz istniejące wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów i budynków. Ponadto, nowe przepisy mówią, że „*Zmiana studium dla części*

obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne(...)”.

Oznacza to, że w trakcie sporządzania następnej – choćby fragmentarycznej – zmiany Studium, wymagane będzie opracowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz weryfikacja ilości tych terenów wyznaczonych aktualnie w Studium.

Należy jednak podkreślić, że pomimo wielu zmian wprowadzonych w przepisach szczególnych, które wskazują, że aktualizacja obowiązującego Studium byłaby pożądana ze względów formalno-prawnych, to wobec braku takiego ustawowego obowiązku, pozostaje ono zgodne z aktualnym porządkiem prawnym.

### **2.1.2. Aktualność polityki przestrzennej**

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium musi uwzględniać zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Ponieważ Gmina Krokowa nie posiada aktualnej strategii rozwoju i jest w trakcie jej opracowywania, a obowiązujące studium zostało sporządzone w oparciu o strategię, która obowiązywała do 2015 r., należy przyjąć, że w tej chwili jest ono aktualne jeśli chodzi o główne założenia rozwojowe gminy – wizję oraz ogólne cele i kierunki rozwoju. Zgodne jest także z przyjętą Uchwałą Nr XIX/120/2016 Rady Powiatu Puckiego „Strategią Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016 – 2025”.

Zmiany wprowadzone do Studium gminy Krokowa w 2014 r. uwzględniły aktualizację takich dokumentów jak:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 – przyjęta Uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 roku (M.P. z 2012 r. poz. 252);
- Strategia Rozwoju Kraju 2020 – uchwalona przez Radę Ministrów dnia 25 września 2012 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020 – przyjęta Uchwałą nr 458/XXII/12 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 września 2012 r.;

jednakże jak stwierdza się w jego treści są one rozpatrywane jako uwarunkowania wyłącznie dla obszaru objętego zmianą studium, dla pozostałego obszaru gminy obowiązuje dotychczasowa treść studium w zakresie uwarunkowań i kierunków. Stąd wymagają one analizy oraz ewentualnego dostosowania zapisów Studium do ustaleń w nich zawartych.

Kolejnym dokumentem, którego ustalenia będą wymagały uwzględnienia przy podejmowaniu zmian Studium jest przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego. W ustaleniach tego planu przewidziano rozwiązania, które nie znajdują w pełni odzwierciedlenia w obowiązującym Studium gminy Krokowa.

Ponadto zmianie uległo szereg innych dokumentów strategicznych i rozwojowych, w tym także wymienione w rozdziale III.2 *Analizy zmian z 2014 r.*, a w szczególności:

- Program Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025 – Uchwała Nr 461/XLIII/18 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 lutego 2018 r.;
- Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2022 – Uchwała Nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.;
- Program ochrony powietrza dla strefy pomorskiej na lata 2015-2020 z perspektywą na lata następne określony ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu zanieczyszczenia

powietrza pyłem PM<sub>2,5</sub> – Uchwała Nr 158/XIII/15 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2015 r.;

- Program opieki nad zabytkami województwa pomorskiego na lata 2016-2019 – Uchwała Nr 274/XXVI/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 września 2016 r.

Jak stwierdzono w *Analizie zmian z roku 2014*: „w świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium powinno uwzględniać wszystkie plany, programy i strategie „wyższego rzędu” dotyczące planowania przestrzennego i w tym zakresie uwarunkowań Studium jest nieaktualne.”

W zakresie innych, lokalnych uwarunkowań, które stanowią podstawę do formułowania ustaleń studium należy stwierdzić, że nie uległy one większym zmianom, które przemawiałyby za koniecznością aktualizacji obowiązującego Studium gminy. Potwierdzenie tego może stanowić ilość złożonych w latach 2013-2017 wniosków o zmianę Studium oraz zakresy merytoryczny poruszanych w nim spraw, które w głównej mierze dotyczyły rozszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Rozważając aktualność Studium oraz potrzeby jego aktualizacji należy także zwrócić uwagę na możliwe konsekwencje, które wyniknąć mogą z:

- realizacji koncesji nr 4/2009/p z dnia 5 lutego 2009 r. wydanej przez Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo” wraz ze zmianami z 7 października 2010 r. i z dnia 21 maja 2012 r.;
- decyzji lokalizacyjnej rządu dotyczącej elektrowni jądrowej (wydana decyzja utraciła ważność w styczniu 2018 r.).

W obu przypadkach inwestycje te mogą stanowić czynniki, które w sposób niezwykle znaczący wpłyną na politykę przestrzenną określoną w Studium.

## **2.2. Wnioski o zmianę Studium**

W latach 2013-2017 złożonych zostało 31 wniosków o zmianę Studium:

- w roku 2013 – 8 wniosków,
- w roku 2014 – 7 wniosków,
- w roku 2015 – 6 wniosków,
- w roku 2016 – 2 wnioski,
- w roku 2017 – 8 wniosków.

Wnioski te w zdecydowanej większości dotyczyły przeznaczenia pod zabudowę terenów, które w obowiązującym Studium nie są wskazane pod tego rodzaju zagospodarowanie. W szczególności powtarzają się (w tym dla niektórych lokalizacji kilkakrotnie w ciągu jednego roku) wnioski dotyczące terenów w rejonach miejscowości: Białogóra, Dębki, Karwieńskie Błota, Parszycze, Żarnowiec. Rozmieszczenie przestrzenne tych wniosków przedstawiono na poniższym rysunku.

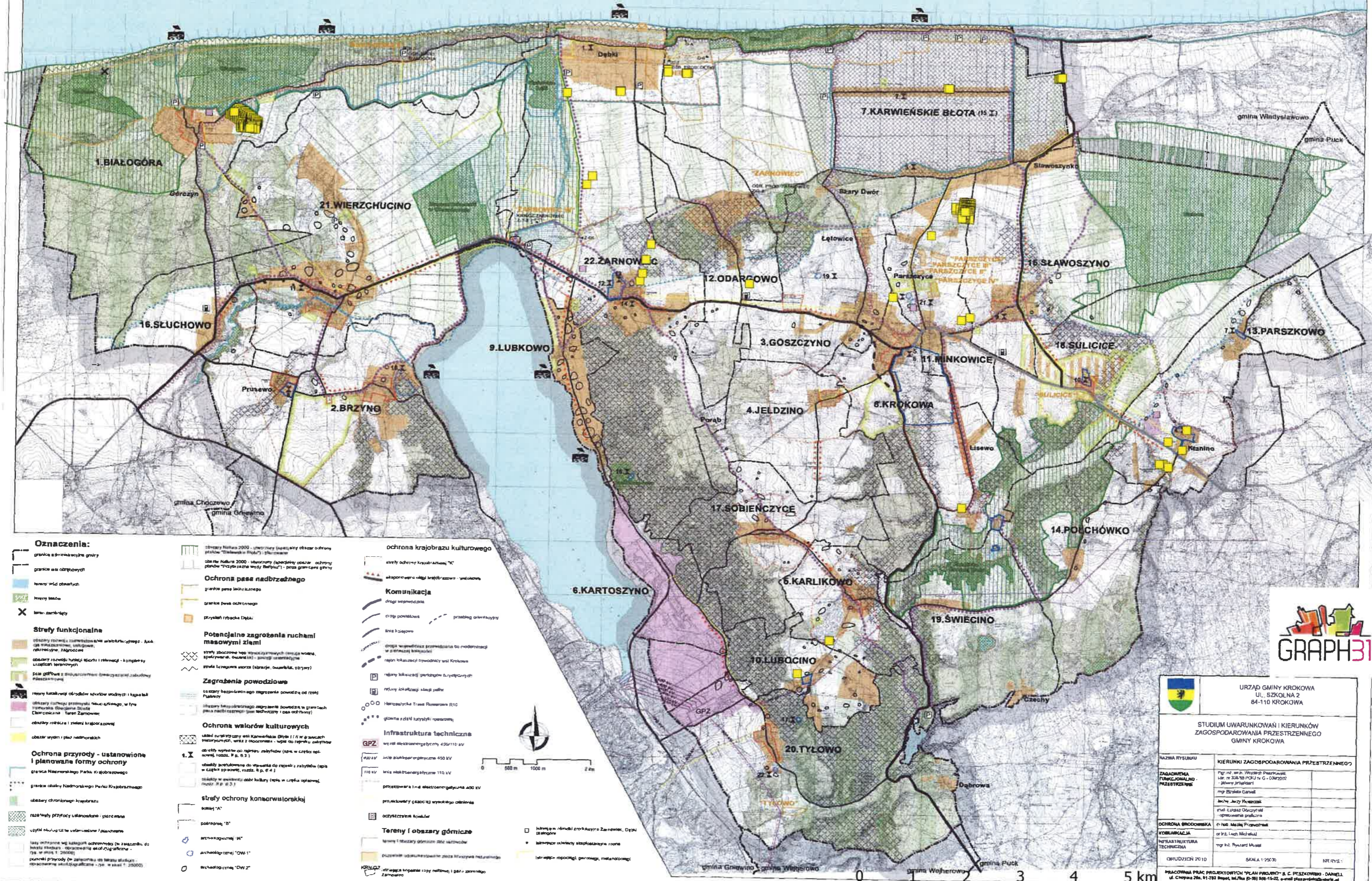


# GMINA KROKOWA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2018

WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM

SKALA 1: 65 000



|   |  |
|---|--|
| URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOŁNA 2<br>84-110 KROKOWA  |  |
| STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA   |  |
| NAMIA RYSUNKU   | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   |
| ZAGADNIENIA FUNKCJONALNO-PRZEBUDOWIANE  | mgr inż. Michał Włodarczyk<br>mgr inż. Piotr Włodarczyk<br>mgr inż. Jacek Włodarczyk<br>mgr inż. Marcin Włodarczyk<br>mgr inż. Łukasz Włodarczyk<br>mgr inż. Michał Włodarczyk |
| OCENA BUDOWNIWA   | mgr inż. Marcin Włodarczyk   |
| KONSTRUKCJA   | mgr inż. Michał Włodarczyk   |
| INFRASTRUKTURA TECHNICZNA   | mgr inż. Piotr Włodarczyk  |
| ORUDZIEN 2010   | SKALA 1:25000 NR RYS.:   |
| PRACOWNIA PROJEKTOWA "PLAN PROJEKT" S.C. PRZECIWOBO - DANIEL<br>ul. Chopina 26, 81-703 Inowrocław, tel./fax (0-51) 808-15-22, e-mail plan.projekt@planproj.pl |  |



### **2.3. Wnioski dotyczące aktualności Studium wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru gminy następują generalnie w sposób zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zdecydowana większość pozwoleń na budowę została wydana dla inwestycji lokalizowanych na terenach przeznaczonych w Studium pod zabudowę. Nieliczne pozwolenia wydane na terenach nie wyznaczonych w studium jako tereny pod zabudowę dotyczyły inwestycji realizowanych w rejonach miejscowości:

- Słuchowo,
- Dębki (południowo-wschodnie),
- Parszcyce,
- Sławoszyno,
- Sulicice,
- Jeldzino,
- Połchówko.

Z kolei z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy zawartej w rozdziale 1.2. wynika, że także wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpisują się w politykę przestrzenną gminy Krokowa określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wątpliwości budzić mogą niektóre decyzje o warunkach zabudowy wydawane w rejonach miejscowości: Sławoszyno, Jeldzino, Wierzchucino oraz Połchówko, co może stanowić podstawę do objęcia tych terenów nowymi planami miejscowymi. Generalnie pamiętać należy, że decyzje tego rodzaju koncentrują się na obszarach pozbawionych planu miejscowego.

## **2.4. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM**

Ponieważ Gmina Krokowa nie posiada nowszej Strategii rozwoju niż ta, które służyła za podstawę opracowania obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć, że odpowiada ono aktualnej wizji rozwoju gminy Krokowa, a przyjęte w nim ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego powinny zapewnić zrównoważony rozwój całego obszaru. Lokalne uwarunkowania, które stanowią podstawę do formułowania ustaleń studium nie uległy większym zmianom, które przemawiałyby za koniecznością aktualizacji obowiązującego Studium gminy. Wyznaczona w Studium ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę (oznaczone w nim jako: obszary zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne zagrodowe, oraz jako: pole golfowe z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej) nadal zachowuje znaczną rezerwę w stosunku zarówno do ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, jak i do ilości terenów zabudowanych wg danych z ewidencji gruntów.

Na tej podstawie można więc ocenić, że Studium zachowuje aktualność w zakresie lokalnej polityki przestrzennej.

Zmianom uległo jednakże szereg planów, programów i dokumentów rozwojowych o znaczeniu ponadlokalnym, w tym w szczególności Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego. Część z nich została uwzględniona w ramach zmian wprowadzanych do Studium, jednakże ustalenia te nie obowiązują na całym obszarze gminy, a wyłącznie w granicach wprowadzonych zmian. Aby w pełni spełniało ono wymagania wyznaczone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno ono zostać zaktualizowane w taki sposób, aby zagospodarowanie na całym obszarze gminy zgodne było z wszelkimi ponadlokalnymi planami, programami i dokumentami rozwojowymi. Pomimo zaistniałej sytuacji Studium nie jest sprzeczne z wydanymi po jego uchwaleniu, „zewnątrznymi” dokumentami strategicznymi, co wystarcza do tego, aby uznać jego przydatność do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej. Ponieważ dezaktualizacja niektórych elementów Studium nie jest jednoznaczna z jego nieważnością, pod tym względem należy uznać Studium za aktualne.

Pomimo wielu zmian wprowadzonych w przepisach szczególnych które wskazują, że aktualizacja obowiązującego Studium byłaby pożądana ze względów formalno-prawnych, a w szczególności:

- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013 poz. 1238);
- ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014 poz. 379);
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774);
- ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 1713);
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777);

to wobec braku takiego ustawowego obowiązku, należy ocenić, że pozostaje ono zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rysunki Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa wykonano na mapach w skali 1:25 000, co jest zgodne z przepisami wykonawczymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie aspekty wymieniona w art. 10 ww. ustawy zostały w Studium uwzględnione. Pod względem formalnym dokument jest aktualny.

### 3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH

#### 3.1. Obszary objęte planami miejscowymi

| L.P. | NUMER I DATA<br>PODJĘCIA<br>UCHWAŁY    | CZEGO DOTYCZY  | PUBLIKACJA   |
|------|--|--|--|
| 1.   | 45/V/99<br>z dn. 25.02.1999 r.         | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla obszaru działek geodezyjnych Nr 20/3, 20/8, 21/3 - 21/7, 21/9 – 21/14 i 22/2. Sławoszynko   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 87, poz. 482 z<br>13.08.1999 r.,<br>pow. 6,5271 ha |
| 2.   | 178/XXVII/2000<br>z dn. 22.12.2000 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Białogóra   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 43, poz. 639 z<br>24.03.2003 r.<br>pow. 90,8 ha    |
| 3.   | 199/XXXII/2001<br>z dn. 25.05.2001 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp na trasie przebiegu przez teren gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Pr=8,4 MPa wraz ze strefa ochronną – węzeł Wiczlino – ŻEG Żarnowiec  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 102, poz. 1996 z<br>18.12.2001 r.<br>pow. 22,9 ha  |
| 4.   | 222/XXXV/2001<br>z dn. 5.10.2001 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie zmiany treści uchwały Nr 199/XXXII/2001 Rady Gminy Krokowa z dn. 25.05.2001 r. w sprawie uchwalenia mpzp na trasie przebiegu przez teren gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Pr=8,4 MPa wraz ze strefa ochronną – węzeł Wiczlino – ŻEG Żarnowiec | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 102, poz. 1995 z<br>18.12.2001 r.<br>pow. 22,9 ha  |
| 5.   | 228/XXXVI/2001<br>z dn. 26.10.2001 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 89, poz. 1196 z 14 XI<br>2001 r.<br>pow. 72,1 ha   |
| 6.   | 261/XLI/2002<br>z dn. 25.01.2002 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Parszczyce obejmującego dz. Nr 24/16 (żwirownia)  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 73, poz. 1604 z<br>05.11.2002 r.<br>pow. 2,00 ha   |
| 7.   | 294/XLVIII/2002<br>z dn. 14.08.2002 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla części obrębu geodezyjnego Kartoszyno (Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna)   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 65, poz. 1489 z<br>30.09.2002 r.<br>pow. 153,23 ha |
| 8.   | 298/XLVIII/2002<br>z dn. 14.08.2002 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Parszczyce obejmującego dz. 24/12 i cz. dz. 24/22 kopalnia kruszywa   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 69, poz. 1551 z<br>15.10.2002 r.<br>pow. 3,30 ha   |
| 9.   | XI/144/2003<br>z dn. 31.10.2003 r.     | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Kłanino obejmującego dz. Nr 49/4, 49/5 i 55/8 oraz cz. dz. 37/7   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 8, poz. 129 z<br>21.01.2004 r.<br>pow. 3,59 ha     |
| 10.  | XI/146/2003 r.<br>z dn. 31.10.2003 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego dz. 1825-1874 i 1896   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 8, poz. 130 z<br>21.01.2004 r.<br>pow. 3,33 ha     |
| 11.  | XI/147/2003<br>z dn. 31.10.2003 r.     | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Tyłowo obejmującego dz. Nr 59/1   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 8, poz. 131 z<br>21.01.2004 r.<br>pow. 4,411 ha    |

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |                                       |   |  |
|-----|---------------------------------------|---|--|
| 12. | XIII/177/2003<br>z dn. 19.12.2003 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Krokowa obejmującego dz. Nr 7/27   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 43, poz. 850 z 10.04.2004 r.<br>pow. 2,56 ha        |
| 13. | XIV/181/2004<br>z dn. 30.01.2004 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego dz. 628/1-628/9, 627/1, 627/2, 623-626, 1875, 1876 i cz. dz. 1878 | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 61, poz. 1149 z 21.05.2004 r.<br>pow. 10,40 ha      |
| 14. | XIV/182/2004<br>z dn. 30.01.2004 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego dz. 1885-1895, 729/1-729/5 i cz. dz. 1878                         | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 61, poz. 1150 z 21.05.2004 r.<br>pow. 3,324 ha      |
| 15. | XXVII/266/2005<br>z dn. 15.02.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Wierzchucino Wybudowanie II  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 34, poz. 679 z 12.04.2005 r.<br>pow. 12,7065 ha     |
| 16. | XXVII/267/2005<br>z dn. 15.02.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Śwecino  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 34, poz. 678 z 12.04.2005 r.<br>pow. 32,3 ha        |
| 17. | XXVII/268/2005<br>z dn. 15.02.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Sławoszyno   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 57, poz. 1077 z 13.06.2005 r.<br>pow. 58 ha         |
| 18. | XXIX/281/2005<br>z dn. 18.03.2005 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor A   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50, poz. 977 z dn. 25.05.2005 r.<br>pow. 40,51 ha   |
| 19. | XXIX/282/2005<br>z dn. 18.03.2005 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor C   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50, poz. 978 z 25.05.2005 r.<br>pow. 22,76 ha       |
| 20. | XXIX/283/2005<br>z dn. 18.03.2005 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor D   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50, poz. 979 z 25.05.2005 r.<br>pow. 37,28 ha       |
| 21. | XXIX/284/2005<br>z dn. 18.03.2005 r.  | Minkowice stacja uzdatniania wody   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72, poz. 1383 z 26.09.2005 r.<br>pow. 1,160 ha      |
| 22. | XXXIV/324/2005<br>z dn. 28.06.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor B   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 90, poz. 1855 z 26.09.2005 r.<br>pow. 54,21 ha      |
| 23. | XLIII/414/2006<br>z dn. 31.03.2006 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp obejmującego fragment wsi Parszczyce (cz. B)   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 105, poz. 2130 z 17.10.2006 r.<br>pow. 20,7 ha      |
| 24. | XLII/415/2006<br>z dn. 31.03.2006 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp obejmującego fragment wsi Goszczyno Wybudowanie  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 106, poz. 2130 z 19.10.2006 r.<br>pow. 4,3040 ha    |
| 25. | XLIII/416/2006<br>z dn. 31.03.2006 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Wierzchucino Wybudowania I   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 69, poz. 1441 z dn. 30.06.2006 r.<br>pow. 36,544 ha |



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |                                      |  |   |
|-----|--------------------------------------|--|---|
| 26. | XVII/77/2007<br>z dn. 19.10.2007 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Odargowo  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>Nr 25, poz. 729 z<br>07.04.2008 r.<br>pow. 91 ha |
| 27. | XV/158/2011<br>z dn. 30.11.2011 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla trasy gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego obejmującego działki nr 8/7, 73/1 – obręb Tyłowo; 41 – obręb Karlikowo; 179, 171, 33/41, 33/43 – obręb Świecino; 56/14, 93 – obręb Połchówko  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 296 z 23.01.2012 r.<br>pow. 3,2758 ha       |
| 28. | XV/160/2011<br>z dn. 30.11.2011 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Lubkowo   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 300 z 23.01.2012 r.<br>pow. 70,3 ha         |
| 29. | XVII/174/2011<br>z dn. 29.12.2011 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla części działki nr 451/1 położonej w obrębie Żarnowiec, gmina Krokowa – „Rybaczkówka”  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 833 z 01.03.2012 r.<br>pow. 1,97 ha         |
| 30. | XXXI/340/2013<br>z dn. 24.01.2013 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 37/12 położonej w obrębie ewidencyjnym Parszkowo - Kłanino  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 1297 z 07.03.2013 r.<br>pow. 25,60 ha       |
| 31. | XXXV/388/2013<br>z dn. 12.06.2013 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania I w gminie Krokowa, uchwalonego uchwałą nr XLIII/416/2006 Rady Gminy Krokowa z dnia 31 marca 2006 r., dla obszaru części działek nr 987-x1, nr 990, nr 991, nr 992 i nr 993/1 położonych w obrębie Wierzchucino, gmina Krokowa | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 2767 z 09.07.2013 r.<br>pow. 1,6 ha         |
| 32. | XXXV/389/2013<br>z dn. 12.06.2013 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 2825 z 15.07.2013 r.<br>pow. 316,34 ha      |
| 33. | XLIX/535/2014<br>z dn. 8.09.2014 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Odargowo w gminie Krokowa   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 3515 z 21.10.2014 r.                        |
| 34. | LI/550/2014<br>z dn. 30.10.2014 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brzyno, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 4397 z 11.12.2014 r.<br>pow. 111 ha         |
| 35. | LI/551/2014<br>z dn. 30.10.2014 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 4206 z 01.12.2014 r.<br>pow. 254 ha         |
| 36. | LI/552/2014<br>z dn. 30.10.2014 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 4283 z 04.12.2014 r.<br>pow. 61,37 ha       |
| 37. | VI/47/2015<br>z dn. 26.03.2015 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu wsi Dębki, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 1468 z 09.04.2015 r.<br>pow. 20,63ha        |
| 38. | VI/48/2015<br>z dn. 26.03.2015 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki w gminie Krokowa   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 1552 z 11.05.2015 r.<br>pow. 43,47 ha       |
| 39. | XII/111/2015                         | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego   |

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
|     | z dn. 25.09.2015 r.                    | miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w części północnej miejscowości Kartoszyno, gmina Krokowa  | poz. 3414 z 17.11.2015 r.<br>pow. 4,23 ha                              |
| 40. | XVI/159/2015<br>z dn. 03.12.2015 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 115 z 15.01.2016 r.<br>pow. 86 ha    |
| 41. | XX/188/2016<br>z dn. 31.03.2016 r.     | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 2397 w obrębie ewidencyjnym Karwieńskie Błota, gmina Krokowa                            | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 1778 z 10.05.2016 r.<br>pow. 0,4 ha  |
| 42. | XXVIII/253/2016<br>z dn. 17.11.2016 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „łąk Odargowskich”, gmina Krokowa | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 278 z 23.01.2017 r.<br>pow. 347,5 ha |
| 43. | XXXII/294/2017<br>z dn. 31.03.2017 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno – zachodniej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa                       | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz.2112 z 02.06.2017 r.<br>pow. 0,5979   |
| 44. | XXXII/295/2017<br>z dn. 31.03.2017 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa                            | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz.1812 z 17.05.2017 r.<br>pow. 4,6777   |
| 45. | XXXIV/316/2017<br>z dn. 01.06.2017 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Odargowo, gmina Krokowa   | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz.2490 z 30.06.2017 r.<br>pow. 12,54 ha |
| 46. | XLIV/393/2018<br>z dn. 25.01.2018 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz.882 z 12.03.2018 r.<br>pow. 56,47 ha  |
| 47. | XLIV/394/2018<br>z dn. 25.01.2018 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lubkowo, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 1094 z 22.03.2018 r.<br>pow. 62 ha   |
| 48. | XLVI/413/2018<br>z dn. 28.03.2018 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 1733 z 30.04.2018 r.<br>pow. 2,5 ha  |
| 49. | XLVI/412/2018<br>z dn. 28.03.2018 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kłanino, gmina Krokowa  | Dz. Urz. Woj. Pomorskiego<br>poz. 1999 z 17.05.2018 r.<br>pow. 21 ha   |

Na obszarze gminy Krokowa obowiązuje 49 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny o powierzchni ok. 2236 ha, co stanowi 10,56% powierzchni gminy. Oznacza to, że od roku 2012, kiedy to sporządzono poprzednią *Analizę zmian*, gmina objęła planami miejscowymi dodatkowe tereny o powierzchni 1300 ha.

W stosunku do sytuacji planistycznej opisanej w poprzedniej *Analizie zmian* (2012 r.) sukcesywnie planami miejscowymi obejmowane są kolejne wsie oraz tereny, na których ruch inwestycyjny jest największy. Oprócz Białogóry, Kartoszyzna czy Dębek nowymi planami miejscowymi zostały objęte: Krokowa, Minkowice, Wierzchucino, Brzyno, Lubkowo, Żarnowiec i Kłanino. Dzięki tym planom gmina oferuje potencjalnym inwestorom przygotowaną planistycznie ofertę i przyspiesza procesy inwestycyjne.

Sporządzane są także plany, których głównym celem jest ochrona przez zabudowę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności w pasie przymorskim.

Wszystkie te działania planistyczne świadczą dobrze o świadomości i aktywności władz gminy. Ponadto ułatwiają one funkcjonowanie Urzędu Gminy, zmniejszając liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Rozmieszczenie przestrzenne obszarów objętych tymi planami przedstawiono na mapie poniżej. Obszary objęte planami miejscowymi pokazano na tle rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z analizy tej wynika, że prowadzona przez władze gminy polityka planistyczna wspiera wyznaczoną w Studium politykę przestrzenną.







### 3.2. Analiza aktualności zapisów obowiązujących planów miejscowych

Obowiązujące na obszarze gminy Krokowa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w większości obejmują duże, istotne dla funkcjonowania gminy tereny lub wsie o silnych procesach inwestycyjnych i mają na celu:

- ułatwienie realizacji inwestycji, w tym infrastruktury technicznej,
- ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych, które mają zasadnicze znaczenie dla atrakcyjności turystycznej gminy,
- umożliwienie funkcjonowania kopalni kruszywa,
- umożliwienie realizacji celów publicznych.

Plany miejscowe obejmujące pojedyncze działki stanowią rzadkość.

Spośród 49 obowiązujących aktualnie planów 14 zostało sporządzonych na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., a 35 na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003.

Poniżej przedstawiono analizę obowiązujących planów miejscowych i ich zgodności z polityką przestrzenną gminy według wyznaczonych w poprzedniej *Analizie zmian* przyjętej w roku 2014.

| L.P.   | NUMER I DATA PODJĘCIA UCHWAŁY   | TYTUŁ MPZP  | OCENA AKTUALNOŚCI W ASPEKTCIE PRAWNYM (przykładowe zapisy dokumentujące)  | OCENA AKTUALNOŚCI W ASPEKTCIE ZMIANY STANU FAKTYCZNEGO ORAZ ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ USTALEŃ   |
|--|---------------------------------|---|---|---|
| <b>Plany sporządzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.</b> |                                 |   |   |   |
| 1.   | 45/V/99<br>25.02.1999 r.        | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla obszaru działek geodezyjnych Nr 20/3, 20/8, 21/3 - 21/7, 21/9 - 21/14 i 22/2 Sławoszyńko | 1) w ust. 4 użyto błędnie – wobec innych ustaleń planu – sformułowania „Ustala się, że na obszarze objętym planem nie dopuszcza się usług nieuciążliwych dla otoczenia”,<br>2) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>3) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów – ust. 12 lit. g;  |   |
| 2.   | 178/XXVII/2000<br>22.12.2000 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Białogóra  | 1) niezgodność z §3 pkt 16 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – sformułowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy z zastosowaniem połowy kondygnacji (1,5 lun 2,5),<br>2) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>3) odesłanie do ustalenia przez Gminę na etapie decyzji administracyjnej (ust. 4 tiret 5 „- kierunki kalenic dachów określone będą w oparciu ustalenia ogólne przez służby architektoniczne Gminy”),<br>4) odwołanie do uzgodnienia z nieistniejącym organem (ust. 4, 7),<br>5) nieaktualne wymogi odległości zabudowy od lasu (§1 ust. 7, 49MN/MP/U), | 1) niezrównoważone ustalenie możliwości zabudowy w zależności od wielkości działek,<br>2) niedookreślenie w ust. 7, 14K: „(...)Rozwiązane technicznie zgodnie z projektem planu pętli może rozważyć lokalizację niewielkich usług na tym terenie”,<br>3) zmiana nazwy przywołanych gestorów sieci ust. 7 (...)<br>Elektroenergetyka,<br>4) szereg wniosków o zmianę planu (9 szt.) – zabudowę mieszkaniową, obiekty użyteczności publicznej, zabudowę lotniskową i usługową,<br>5) gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany tego planu |

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|    |                                  |  |  |  |
|----|----------------------------------|--|--|--|
|    |                                  |  | 6) nieuprawnione odwołanie do specjalistycznego opracowania (ust. 7 5PS/OL),<br>7) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów – ust. 9 (...) Usuwanie nieczystości,<br>8) brak informacji o obowiązywaniu przepisów odrębnych (o Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu);  |  |
| 3. | 199/XXXII/2001<br>25.05.2001 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp na trasie przebiegu przez teren gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Pr=8,4 MPa wraz ze strefa ochronną – węzeł Wiczlino – ŻEG Żarnowiec  | Patrz niżej  | Patrz niżej  |
| 4. | 222/XXXV/2001<br>05.10.2001 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie zmiany treści uchwały Nr 199/XXXII/2001 Rady Gminy Krokowa z dn. 25.05.2001 r. w sprawie uchwalenia mpzp na trasie przebiegu przez teren gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Pr=8,4 MPa wraz ze strefa ochronną – węzeł Wiczlino – ŻEG Żarnowiec | 1) nieaktualna skala planu (1:10 000),<br>2) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>3) nieaktualny przepis i ustalenia stref kontrolowanych i odległości od obiektów (§6 ust. 4 pkt 1),<br>4) przywołanie nieaktualnych przepisów (§7),<br>5) błędne ustalenie w postaci zacytowania konkretnego przepisu (§7);         | 1) nieaktualny przebieg gazociągu,<br>2) koncesja nr 4/2009/p z dnia 5 lutego 2009 r. wydana przez Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo”, wraz ze zmianami z 7 października 2010 r. i z dnia 21 maja 2012 r.; |
| 5. | 228/XXXVI/2001<br>26.10.2001 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego   | 1) nieaktualna skala rysunku planu (1: 5 000),<br>2) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>3) nieaktualny przepis i ustalenia stref kontrolowanych i odległości od obiektów (§6 ust. 1 pkt 6),<br>4) przywołanie nieaktualnych przepisów (§7),<br>5) błędne ustalenie w postaci zacytowania konkretnego przepisu (§7); | 1) nieaktualny przebieg gazociągu,<br>2) koncesja nr 4/2009/p z dnia 5 lutego 2009 r. wydana przez Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo”, wraz ze zmianami z 7 października 2010 r. i z dnia 21 maja 2012 r.; |
| 6. | 261/XLI/2002<br>25.01.2002 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Parszczyce obejmującego dz. Nr 24/16 (żwirownia)  | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) ustalenia wykraczające poza przedmiot ustaleń (§2 ust. 2, 4);  |  |
| 7. | 294/XLVIII/2002<br>14.08.2002 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla części  | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§9 lit. h),  | 1) koncesja nr 4/2009/p z dnia 5 lutego 2009 r. wydana przez Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złóż  |



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |                                  |   |  |  |
|-----|----------------------------------|---|--|--|
|     |                                  | obręb geodezyjny Kartoszyno (Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna)   | 3) przywołanie nieaktualnych przepisów w odniesieniu do wysokości budynku (§11 ust. 2);  | ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo”, wraz ze zmianami z 7 października 2010 r. i z dnia 21 maja 2012 r.;<br>2) wniosek o zmianę planu – umożliwienie zabudowy działki 198/12;  |
| 8.  | 298/XLVIII/2002<br>14.08.2002 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Parszczyce obejmującego dz. 24/12 i cz. dz. 24/22 kopalnia kruszywa                      | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) ustalenia wykraczające poza przedmiot ustaleń (§2 ust. 2 – własność prywatna);   | Wniosek o zmianę planu – uwzględnienie aktualnego złoża kopaliny   |
| 9.  | XI/144/2003<br>31.10.2003 r.     | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Kłanino obejmującego dz. Nr 49/4, 49/5 i 55/8 oraz cz. dz. 37/7                          | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieuprawnione odwołanie do specjalistycznego opracowania (§2 ust. 3),<br>3) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§4 ust. 4 pkt 7 i 8),<br>4) błędne ustalenie w postaci zacytowania konkretnego przepisu (§6 ust. 1 pkt 1); |  |
| 10. | XI/146/2003 r.<br>31.10.2003 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego dz. 1825-1874 i 1896  | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§4 ust. 1 pkt 7),<br>3) błędne ustalenie w postaci zacytowania konkretnego przepisu (§4 ust. 3 pkt 1);   |  |
| 11. | XI/147/2003<br>31.10.2003 r.     | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Tyłowo obejmującego dz. Nr 59/1  | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§3 Zasady obsługi infrastruktury – utylizacja odpadów stałych),<br>3) ustalenia wykraczające poza przedmiot ustaleń (§3 – własność prywatna);  | 1) koncesja nr 4/2009/p z dnia 5 lutego 2009 r. wydana przez Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo”, wraz ze zmianami z 7 października 2010 r. i z dnia 21 maja 2012 r.; |
| 12. | XIII/177/2003<br>19.12.2003 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Krokowa obejmującego dz. Nr 7/27   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§4 ust. 1 pkt 7),<br>3) błędne ustalenie w postaci zacytowania konkretnego przepisu (§4 ust. 3 pkt 1);   |  |
| 13. | XIV/181/2004<br>30.01.2004 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego dz. 628/1-628/9, 627/1, 627/2, 623-626, 1875, 1876 i cz. dz. 1878 | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§4 ust. 1 pkt 7),<br>3) błędne ustalenie w postaci zacytowania konkretnego przepisu (§4 ust. 3 pkt 1);   |  |
| 14. | XIV/182/2004<br>30.01.2004 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego dz.   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§5 ust. 1 pkt 7),<br>3) błędne ustalenie w postaci zacytowania konkretnego przepisu  |  |



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|  |                                 | 1885-1895, 729/1-729/5 i cz. dz. 1878  | (§5 ust. 2 pkt 1);  |   |
|--|---------------------------------|--|---|---|
| <b>Plany sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.</b> |                                 |  |   |   |
| 15.  | XXVII/266/2005<br>15.02.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Wierzchucino Wybudowanie II | 1) nieaktualne definicje: np. budowli (§3 pkt 1), kondygnacji (§3 pkt 11) itp.,<br>2) cytowanie nieaktualnych przepisów (§7 ust. 2 pkt 1),<br>3) wykraczające poza przedmiot ustaleń planu ustalenie kolejności realizacji inwestycji (§7 ust. 4),<br>4) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>5) ustalenie wykraczające poza granice planu (§12 ust. 3 pkt 2),<br>6) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§12 ust. 9);          | 1) błędna numeracja ustępów (w §12 występują podwójne ustępy 1 i 2),<br>2) nieaktualny zapis odnośnie zaopatrzenia w gaz (§12 ust. 6);  |
| 16.  | XXVII/267/2005<br>15.02.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Świeszcino                  | 1) nieaktualne definicje: np. budowli (§3 pkt 1), kondygnacji (§3 pkt 13) itp.,<br>2) cytowanie nieaktualnych przepisów (§7 ust. 2, ust. 3 pkt 1),<br>3) wykraczające poza przedmiot ustaleń planu ustalenie kolejności realizacji inwestycji (§7 ust. 5),<br>4) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>5) ustalenie wykraczające poza granice planu (§12 ust. 3 lit. b),<br>6) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§12 ust. 9); | 1) błędna numeracja punktów (w §12 ust. 3 pkt 2 lit d i e),<br>2) wnioski o zmianę planu w celu uwzględnienia obiektów użyteczności publicznej (boisko, świetlica);   |
| 17.  | XXVII/268/2005<br>15.02.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Sławoszyno                  | 1) nieaktualne definicje: np. budowli (§3 pkt 1), kondygnacji (§3 pkt 12) itp.,<br>2) cytowanie nieaktualnych przepisów (§7 ust. 2 pkt 1),<br>3) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>4) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§12 ust. 9)<br>5) nieaktualne zapisy dotyczące ochrony gruntów rolnych (§46 ust. 3);  | wnioski o zmianę planu – umożliwienie zabudowy działek  |
| 18.  | XXIX/281/2005<br>18.03.2005 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor A              | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne normy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (7 ust. 2 pkt 10),<br>3) ustalenia wykraczające poza przedmiot ustaleń planu (§7 ust. 8 pkt 4, 8),<br>4) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§7 ust. 8 pkt 15),<br>5) zobowiązanie do sporządzenia dodatkowego opracowania na etapie decyzji administracyjnej (§7 ust. 9 pkt 10);                           | 1) błędne ustalenie dla terenu A-19.U wydzielenia wewnętrznego 1.2.WS dla obiektów i urządzeń infrastruktury melioracyjnej na terenie ewidencyjnej drogi „dr”,<br>2) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 25 m (§7 ust. 5 pkt 3) może naruszać ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; |
| 19.  | XXIX/282/2005<br>18.03.2005 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor C              | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne normy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (7 ust. 2 pkt 10),<br>3) ustalenia wykraczające poza przedmiot ustaleń planu (§7 ust. 8   | ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 25 m (§7 ust. 4 pkt 3) może naruszać ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;  |



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |                                 |  |  |  |
|-----|---------------------------------|--|--|--|
|     |                                 |  | pkt 4, 8),<br>4) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§7 ust. 7 pkt 15),<br>5) zobowiązanie do sporządzenia dodatkowego opracowania na etapie decyzji administracyjnej (§7 ust. 8 pkt 9);   |  |
| 20. | XXIX/283/2005<br>18.03.2005 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor D                          | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne normy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (7 ust. 2 pkt 9),<br>3) ustalenia wykraczające poza przedmiot ustaleń planu (§7 ust. 7 pkt 3, 6),<br>4) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§7 ust. 7 pkt 11),<br>5) zobowiązanie do sporządzenia dodatkowego opracowania na etapie decyzji administracyjnej (§7 ust. 8 pkt 10);   | 1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 25 m (§7 ust. 4 pkt 3) może naruszać ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,<br>2) wniosek o zmianę planu – umożliwienie zabudowy,<br>3) wniosek o zmianę planu – zmianę parametrów,  |
| 21. | XXIX/284/2005<br>18.03.2005 r.  | Minkowice stacja uzdatniania wody  | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§6 ust. 8 pkt 6);  |  |
| 22. | XXXIV/324/2005<br>28.06.2005 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Dębki sektor B                          | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne normy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (7 ust. 2 pkt 10),<br>3) ustalenia wykraczające poza przedmiot ustaleń planu (§7 ust. 8 pkt 4, 10),<br>4) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§7 ust. 8 pkt 13),<br>5) zobowiązanie do sporządzenia dodatkowego opracowania na etapie decyzji administracyjnej (§7 ust. 9 pkt 11); | 1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 25 m (§7 ust. 4 pkt 3) może naruszać ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,<br>2) wniosek o zmianę planu dla działki 428,<br>3) wniosek o zmianę planu – umożliwienie realizacji obiektu użyteczności publicznej,<br>4) wniosek o zmianę planu – zmianę parametrów urbanistycznych,<br>5) gmina częściowo zmieniła ten plan – uchwały pkt. XXXII/294/2017 i XXXII/295/2017 |
| 23. | XLIII/414/2006<br>31.03.2006 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp obejmującego fragment wsi Parszczyce (cz. B)    | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§4 nr karty terenu 01 ust. 6 lit. c);  | wnioski o zmianę planu   |
| 24. | XLII/415/2006<br>31.03.2006 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp obejmującego fragment wsi Goszczyno Wybudowanie | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>2) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§4 nr karty terenu 01 ust. 6 lit. c);  |  |
| 25. | XLIII/416/2006<br>31.03.2006 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Wierzchucino Wybudowania I              | 1) nieaktualne definicje: np. budowli (§3 pkt 1), kondygnacji (§3 pkt 11) itp.,<br>2) cytowanie nieaktualnych przepisów (§7 ust. 2 pkt 1),<br>3) wykraczające poza przedmiot ustaleń planu ustalenie kolejności realizacji inwestycji (§7 ust. 5),<br>4) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,  |  |

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |  |   |   |  |
|-----|--|---|---|--|
|     |  |   | 5) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§11 ust. 9);   |  |
| 26. | XVII/77/2007<br>19.10.2007 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla wsi Odargowo   | 1) cytowanie nieaktualnych przepisów (§7 ust. 1),<br>2) nieaktualny przedmiot ustaleń planu,<br>3) nieaktualne przepisy dotyczące linii SN (§10 ust. 4),<br>4) ustalenia wykraczające poza granice planu (§12 ust. 3 pkt 3),<br>5) nieaktualne zapisy dotyczące odpadów (§12 ust. 8); |  |
| 27. | XV/158/2011<br>30.11.2011 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla trasy gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego obejmującego działki nr 8/7, 73/1 – obręb Tyłowo; 41 – obręb Karlikowo; 179, 171, 33/41, 33/43 – obręb Świecino; 56/14, 93 – obręb Połchówko | nieaktualny przedmiot ustaleń planu,  | błędna numeracja ustępów i punktów (§1, §6 ust. 3)     |
| 28. | XV/160/2011<br>30.11.2011 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla fragmentu wsi Lubkowo  | nieaktualny przedmiot ustaleń planu,  | wniosek o zmianę planu i umożliwienie zabudowy działki |
| 29. | XVII/174/2011<br>29.12.2011 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla części działki nr 451/1 położonej w obrębie Żarnowiec, gmina Krokowa – „Rybacówka”   | nieaktualny przedmiot ustaleń planu,  |  |
| 30. | XXXI/340/2013<br>24.01.2013 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 37/12 położonej w obrębie ewidencyjnym Parszkowo - Kłanino   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) powtórzenia definicji występujących w przepisach szczególnych (intensywność zabudowy, wysokość zabudowy);<br>3) przywoływanie nieaktualnych przepisów (np. §6 ust. 1, §9 ust. 1, §9 ust.5);   |  |
| 31. | XXXV/388/2013<br>12.06.2013 r.<br><br>(zmiana uchwały Nr XLIII/416/2006) | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania I w gminie Krokowa, uchwalonego   |   |  |



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |  |   |  |  |
|-----|--|---|--|--|
|     |  | uchwała nr XLIII/416/2006 Rady Gminy Krokowa z dnia 31 marca 2006 r., dla obszaru części działek nr 987-x1, nr 990, nr 991, nr 992 i nr 993/1 położonych w obrębie Wierzchucino, gmina Krokowa                  |  |  |
| 32. | XXXV/389/2013<br>12.06.2013 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „łak Karwieńskich”, gmina Krokowa | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) przywoływanie nieaktualnych przepisów (np. §6 pkt 3 lit a, §8 pkt 9, §9 pkt 9 lit. c);   |  |
| 33. | XLIX/535/2014<br>08.09.2014 r.<br><br>(zmiana uchwały Nr XVII/77/2007) | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Odargowo w gminie Krokowa  |  |  |
| 34. | LI/550/2014<br>30.10.2014 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brzyno, gmina Krokowa   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) zobowiązanie do uzgodnień wykraczających poza przepisy szczególne (§9 ust. 2 pkt 4);   |  |
| 35. | LI/551/2014<br>30.10.2014 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) powtórzenia definicji występujących w przepisach szczególnych (np. §5 pkt 6, 7, 12);<br>3) zobowiązanie do wykonania dodatkowych opracowań (§6 ust. 1 pkt 5, §6 ust. 2 pkt 4 lit. e);<br>4) powtórzenie przepisów odrębnych (np. §6 ust. 2 pkt 3 lit. b);<br>5) zapisy niezgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi (§6 ust. 2 pkt 5 lit. b) | Zapis planu niegodny z zasadami techniki prawodawczej.<br><br>3 wnioski o zmianę ustaleń planu.            |
| 36. | LI/552/2014<br>30.10.2014 r.   | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina  | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) powtórzenia definicji występujących w przepisach szczególnych (np. §5 ust. 1 pkt 7, 8);<br>3) zobowiązanie do wykonania dodatkowych opracowań (§6 ust. 1   | Błędy w zapisie planu - niegodne z zasadami techniki prawodawczej paragrafy posiadające tylko jeden ustęp. |

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |                                  |  |   |   |
|-----|----------------------------------|--|---|---|
|     |                                  | Krokowa  | pkt 1 i 3, §6 ust. 2 pkt lit. c);<br>4) zobowiązanie do uzgodnień wykraczających poza przepisy szczególne (§6 ust. 2 pkt 2 lit a, c, d, pkt 3 lit. b, pkt 4);   |   |
| 37. | VI/47/2015<br>26.03.2015 r.      | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu wsi Dębki, gmina Krokowa                      | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) powtórzenia definicji występujących w przepisach szczególnych (§7 pkt 14);  |   |
| 38. | VI/48/2015<br>26.03.2015 r.      | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki w gminie Krokowa                   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) powtórzenia definicji występujących w przepisach szczególnych (§3 pkt 5, 6, 7, 9);<br>3) przywoływanie nieaktualnych przepisów (np. §6 pkt 3 lit a, pkt 7, itp.); | 2 wnioski o zmianę ustaleń planu i wyznaczenie terenów pod zabudowę.              |
| 39. | XII/111/2015<br>25.09.2015 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w części północnej miejscowości Kartoszyno, gmina Krokowa   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;<br>2) powtórzenia definicji występujących w przepisach szczególnych (§3 ust. 8);  |   |
| 40. | XVI/159/2015<br>03.12.2015 r.    | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, gmina Krokowa   | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;   | 2 wnioski o zmianę ustaleń planu i wyznaczenie terenów pod stację paliw i myjnię. |
| 41. | XX/188/2016<br>31.03.2016 r.     | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 2397 w obrębie ewidencyjnym Karwieńskie Błota, gmina Krokowa |   |   |
| 42. | XXVIII/253/2016<br>17.11.2016 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych,                             | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;   | wniosek o zmianę ustaleń planu  |



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

|     |                                 |   |  |   |
|-----|---------------------------------|---|--|---|
|     |                                 | położonego w rejonie „łtak Odargowskich”, gmina Krokowa   |  |   |
| 43. | XXXII/294/2017<br>31.03.2017 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno – zachodniej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa | 1) nieaktualny przedmiot ustaleń planu;  |   |
| 44. | XXXII/295/2017<br>31.03.2017 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa      |  |   |
| 45. | XXXIV/316/2017<br>01.06.2017 r. | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Odargowo, gmina Krokowa   |  |   |
| 46. | XLIV/393/2018<br>25.01.2018 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec, gmina Krokowa  | 1) definicje pojęć różnią się do tych występujących w przepisach szczególnych (§4 pkt 7 lit. c); | Błędy w numeracji punktów, liter, np.: §17 pkt 9 powinno być: lit. a i b, a jest: lit. b i c; |
| 47. | XLIV/394/2018<br>25.01.2018 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lubkowo, gmina Krokowa  |  |   |
| 48. | XLVI/413/2018<br>28.03.2018 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa                                |  |   |
| 49. | XLVI/412/2018<br>28.03.2018 r.  | Uchwała Rady Gminy Krokowa w  | 1) definicje pojęć różnią się do tych występujących w przepisach                                 |   |

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

---

|  |  |   |                                |  |
|--|--|---|--------------------------------|--|
|  |  | sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kłanino, gmina Krokowa | szczególnych (§3 pkt 15 i 16); |  |
|--|--|---|--------------------------------|--|

W tabeli nie uwzględniono ustaleń planów w postaci zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pomimo, że taki zapis może być sprzeczny z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Przeważająca większość stacji bazowych nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym uznaje się, że ten problem nie będzie wymagał pilnej interwencji planistycznej gminy.



### 3.3. Plany miejscowe w trakcie opracowania

Aktualnie toczy się osiem procedur dotyczących sporządzenia nowych planów miejscowych na obszarze gminy Krokowa:

| Lp. | Uchwała o przystąpieniu |            | Plan   |
|-----|-------------------------|------------|--|
|     | Nr                      | data       |  |
| 1   | XLVIII/463/2006         | 15.09.2006 | Przystąpienie do sporządzenia mpzp wsi <b>Karwieńskie Błota I i II</b>   |
| 2   | XII/114/2011            | 31.08.2011 | Przystąpienie do sporządzenia mpzp dla wsi <b>Białogóra</b>  |
| 3   | XIX/207/2012            | 29.03.2012 | Przystąpienie do sporządzenia mpzp dla obszaru wydobycia kopalin w obrębie ewidencyjnym <b>Sulicice</b>  |
| 4   | XIX/208/2012            | 29.03.2012 | Przystąpienie do sporządzenia mpzp dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „ <b>Wierzchucińskich Błot</b> ”, „ <b>Białogórskiego Bagna</b> ” i „ <b>Białogórskiej Strugi</b> ” |
| 5   | XLVI/503/2014           | 29.05.2014 | Przystąpienie „ <b>Łąki Żarnowieckie</b> ”, „ <b>Łąki Lubkowskie</b> ”   |
| 6   | VII/74/2015             | 30.04.2015 | Przystąpienie do sporządzenia mpzp dla wsi <b>Prusewo</b>  |
| 7   | XXVIII/252/2016         | 17.11.2016 | Przystąpienie do sporządzenia mpzp dla wsi <b>Słuchowo</b>   |
| 8   | XXXVII/339/2017         | 14.09.2017 | Przystąpienie do sporządzenia mpzp dla wsi <b>Sławoszyno</b>   |

Łączna powierzchnia terenów objętych tymi planami to ok. 3580 ha, co stanowi ok. 16,9% powierzchni gminy. Po uchwaleniu tych planów, łączna powierzchnia gminy pokryta obowiązującymi planami miejscowymi wyniesie 5725 ha (niektóre z planów stanowią aktualizację/zmianę planów obowiązujących), co stanowi 27% powierzchni gminy, oraz 40,3% obszarów gminy niebędących lasami.

Spośród 10 planów, które były w trakcie sporządzania i wymienionych w poprzedniej *Analizie zmian* (2012) uchwalonych zostało 6. Nadal najdłużej sporządzanym planem pozostaje plan dla Karwieńskich Błot – procedura jego sporządzania trwa już ponad 12 lat! Sytuacja ta jest spowodowana przeciągającymi się uzgodnieniami z Urzędem Konserwatora Zabytków. Kolejnym jest plan dla wsi Białogóra (procedura trwa już 7 lat), co związane jest także z przeciągającymi się uzgodnieniami wniosków mieszkańców z Urzędem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uwzględnianiem uwag składanych przez mieszkańców.

Stwierdzić należy, że procedury planów miejscowych, które nie obejmują terenów o szczególnych walorach przyrodniczych czy kulturowych (a tym samym nie wymagają trudnych uzgodnień z innymi organami) przebiegają sprawnie. W szczególnie skomplikowanych sprawach i w miarę potrzeb władze gminy korzystają z konsultacji z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną.

Rozmieszczenie przestrzenne obszarów objętych sporządzanymi planami miejscowymi przedstawiono na mapie poniżej. Obszary te pokazano na tle rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z analizy tych obszarów wynika, że prowadzona przez władze gminy polityka planistyczna wspiera wyznaczoną w Studium politykę przestrzenną.

W związku z powyższym należy stwierdzić iż aktualne pozostaje stwierdzenie z poprzedniej *Analizy zmian*, iż władze gminy aktywnie prowadzą politykę planistyczną i nadrabiają zaległości, uwarunkowane prawnie brakiem Studium do końca 2010 r.







### **3.4. Wnioski dotyczące aktualności planów miejscowych wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Zdecydowana większość pozwoleń na budowę została wydana na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Świadczy to o prawidłowości prowadzonej przez gminę polityki planistycznej, która polega na obejmowaniu planami miejscowymi kolejnych terenów istotnych zarówno dla rozwoju gminy jak i ochrony jej najważniejszych walorów. W ten sposób, można powiedzieć, że zmiany następują w sposób przewidywalny i w zaplanowanych wcześniej rejonach.

Z przeprowadzonej analizy wydanych pozwoleń na budowę wynika, że ruch inwestycyjny w ostatnich latach wzrasta w bardzo szybkim tempie. Głównie odbywa się on w rejonach miejscowości:

- Dębki,
- Wierzchucino,
- Sławoszyńko,
- Białogóra,
- Lubkowo,
- Krokowa.

Spośród tych miejscowości tylko tereny w Sławoszyńku nie zostały jeszcze przez gminę objęte żadnym planem miejscowym<sup>5</sup>. Innymi obszarami, w których poziom ruchu inwestycyjnego wskazuje na potrzebę jego skoordynowania w oparciu o plan miejscowy są rejon miejscowości:

- Karwieńskie Błota,
- Żarnowiec,
- Goszczyno,
- Lubkowo,
- Karlikowo.

Pozwolenia na budowę poza terenami objętymi planami miejscowymi wydane zostały głównie w rejonach następujących miejscowości:

- w roku 2013: Wierzchucino (wieś), Sławoszyńko, Lubkowo, Żarnowiec;
- w roku 2014: Dębki (południowo-wschodnie), Sławoszyńko, Lubkowo, Karlikowo, Goszczyno;
- w roku 2015: Sławoszyńko, Lubkowo, Karlikowo, Karwieńskie Błota;
- w roku 2016: Lubkowo, Sławoszyńko, Goszczyno, Słuchowo, Parszczyce, Karlikowo, Lubocino, Lisewo;
- w roku 2017: Lubkowo, Sławoszyńko, Karwieńskie Błota, Goszczyno, Karlikowo, Parszczyce, Żarnowiec.

Większość z tych pozwoleń wydana została dla inwestycji lokalizowanych w pobliżu istniejącej zabudowy wsi. Tylko nieliczne inwestycje w rejonie Jeldzina oraz Połchówka lokalizowane były z dala od miejscowości.

Z kolei zagęszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenach nie objętych ani obowiązującymi, ani sporządzanymi planami miejscowymi, może stanowić obraz potrzeb w zakresie kreowania prawa miejscowego, w tym w szczególności w rejonach:

- Sławoszyńko, Parszczyce i inne tereny na granicy pomiędzy Karwieńskimi Błotami i Sławoszyńcem;
- rejon miejscowości Goszczyno;
- rejon miejscowości Lubocino – Karlikowo;
- rejon miejscowości Połchówko – Kłanino.

---

<sup>5</sup> Plan miejscowy dla Lubkowa został uchwalony przez Radę Gminy Krokowa w 2018 r., a dla miejscowości Białogóra nowy plan jest w trakcie sporządzania.

### **3.5. Wnioski o sporządzenie nowych lub zmianę obowiązujących planów miejscowych**

Na rysunku mapowym poniżej przedstawiono analizę rozmieszczenia terenów, dla których w latach 2013-2017 zostały złożone wnioski o zmianę obowiązujących lub sporządzenie nowych planów miejscowych, w relacji do obszarów objętych obowiązującymi planami lub planami miejscowymi będącymi w trakcie sporządzania oraz do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z analizy tej wynikają m.in. następujące uwagi:

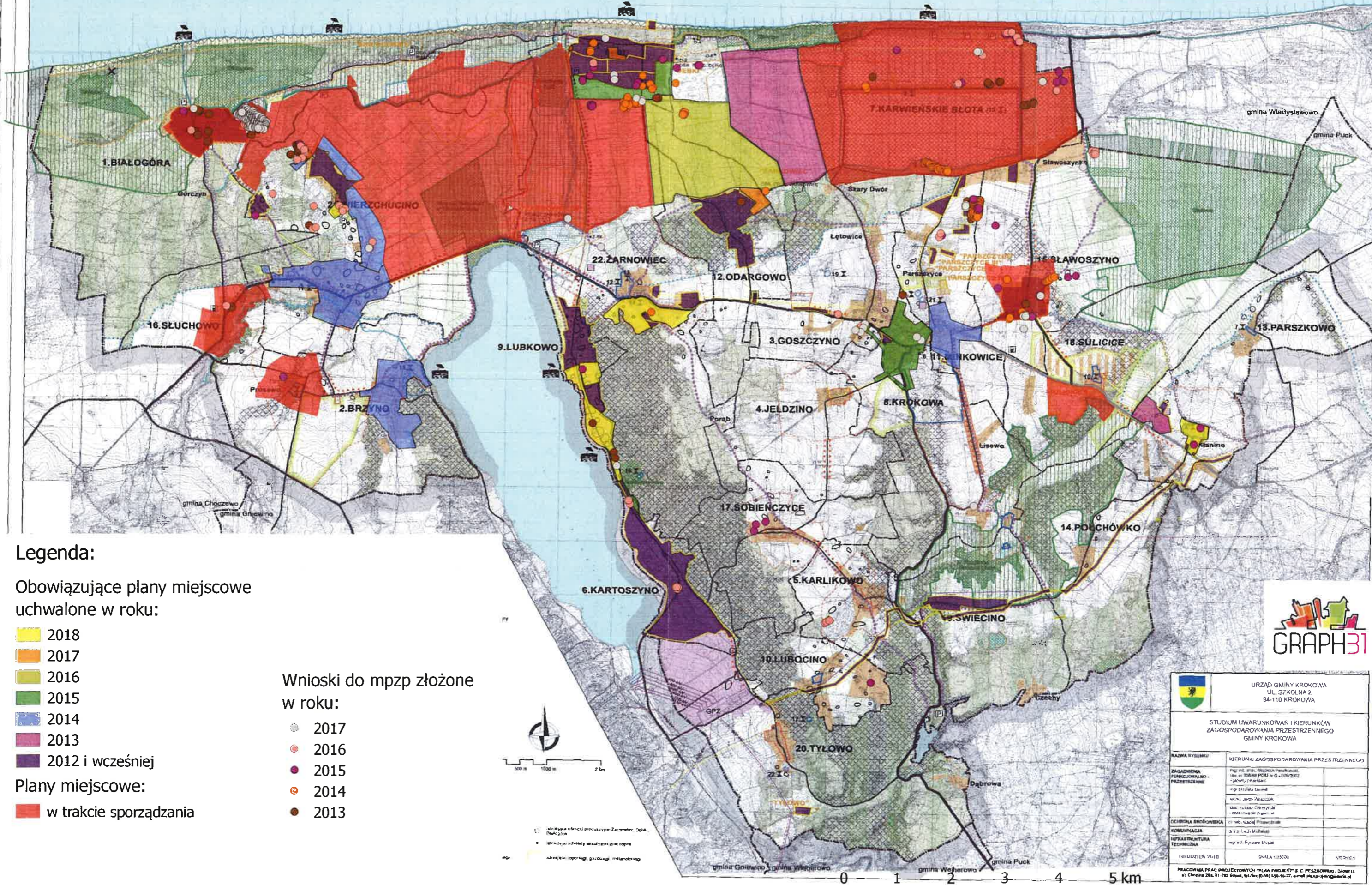
- wnioski złożone na terenach dla których toczą się procedury sporządzania planu miejscowego zostaną rozpatrzone w ramach tych procedur (np. plany miejscowe dla: Karwieńskich Błot, Sławoszyna, Prusewa, terenów zwartych obszarów rolnych i leśnych w rejonie "Wierzchucińskich Błot", "Białogórskiego Bagna" i "Białogórskiej Strugi", czy Białogóry);
- wnioski złożone dla terenów objętych obowiązującymi planami, które zostały uchwalone po roku złożenia tych wniosków, zostały rozpatrzone w trakcie procesu sporządzania tych planów (np. tereny objęte planami miejscowymi dla miejscowości: Wierzchucino, Kłanino, Lubkowo);
- najwięcej wniosków dotyczących zmian w obowiązujących planach miejscowych złożono dla planów: Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kartoszynie, Dębki – sektory B, D i C;
- wyróżnić można rejony, w których występują skupiska wniosków o przystąpienie do sporządzania planów miejscowych, które zgodne są z polityką przestrzenną określoną w Studium: rejony miejscowości: Goszczyno, Sobieńczyce;
- wyróżnić można rejony, w których występują skupiska wniosków o przystąpienie do sporządzania planów miejscowych, które są niezgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium: rejony miejscowości: Parszczyce, pogranicza obrębów Sławoszyno i Karwieńskich Błot, Sławoszyno, Wierzchucino ora tzw. Dębki – Wschód (obręb Karwieńskie Błota);
- wśród złożonych wniosków zdecydowanie dominują te dotyczące przeznaczenia działek pod zabudowę;
- wnioskowane zmiany planów obowiązujących dotyczą w większości przypadków zmiany parametrów zagospodarowania działek lub wskaźników kształtowania zabudowy dla poszczególnych działek.



**GMINA KROKOWA ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2018**  
**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**WNIOSKI O SPORZĄDZENIE/ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH**

SKALA 1: 65 000



**Legenda:**

Obowiązujące plany miejscowe uchwalone w roku:

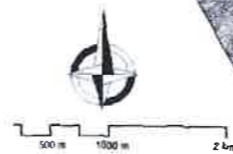
- 2018
- 2017
- 2016
- 2015
- 2014
- 2013
- 2012 i wcześniej

Plany miejscowe:

- w trakcie sporządzania

Wnioski do mpzp złożone w roku:

- 2017
- 2016
- 2015
- 2014
- 2013



|  |   |         |
|--|---|---------|
| URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOLNA 2<br>84-110 KROKOWA   |   |         |
| STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA   |   |         |
| NAZWA WYBUDOWY   | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  |         |
| ZAGADNIENIA FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNE  | plany miejscowe funkcjonalno-przestrzenne<br>plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego<br>plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego |         |
| OCENA ŚRODOWISKA   | opracowanie: Maciej Piawowski   |         |
| KOMUNIKACJA  | opracowanie: Maciej Piawowski   |         |
| INFRASTRUKTURA TECHNICZNA  | opracowanie: Maciej Piawowski   |         |
| WYKONANIE  | SKALA 1:65 000  | MI 2018 |
| PRACOWNIA PRAC PROJEKTYWNYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PRZYSZKOWSKI - DANIELL<br>ul. Chopina 26a, 81-112 Kosów, tel./fax (0-54) 530-10-22, e-mail: planp@planprojekt.pl |   |         |



### **3.6. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH I POSTĘPÓW W ICH OPRACOWYWANIU**

Poza wskazanymi już w poprzedniej *Analizie zmian* zdezaktualizowanymi (ze względu na stan faktyczny lub dużą liczbę wniosków o zmianę) planami miejscowymi:

- plany związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia z 2001 roku;
- plan dla wsi Białogóra z 2000 roku;

planami wymagającymi zmian:

- dla wsi Świecino – w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego;
- dla wsi Wierzchucino Wybudowania II – w zakresie zaopatrzenia w gaz;

należy ocenić, że dezaktualizacji uległy nieliczne ustalenia planów ze względu na zmiany prawne.

Ze względu na liczne zmiany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnośnie przedmiotu ustaleń planu, wymogi w tym zakresie spełniają tylko najnowsze plany uchwalone od 2017 roku. Jednakże pomimo tego należy ocenić, że generalnie obowiązujące na obszarze gminy plany miejscowe pozostają aktualne.

Od roku 2012, kiedy to sporządzono poprzednią *Analizę zmian*, gmina objęła planami miejscowymi dodatkowe tereny o powierzchni 1300 ha, co należy ocenić bardzo pozytywnie. Gmina podejmuje działania planistyczne zmierzające do aktualizacji starych, a najbardziej potrzebnych (na co wskazuje np. liczba wniosków o zmianę planu) planów miejscowych – np. plan dla Białogóry. Przystępuje także do opracowywania planów dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę, ale mających na celu ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy. Zaznaczyć należy także, że niezwykle korzystną cechą tych planów jest ich duża powierzchnia, tzn. obejmująca nie pojedyncze działki, ale rejony całych miejscowości lub całych obszarów problemowych. Jest to rozsądne postępowanie, które pozwala na kompleksowe rozwiązywanie istniejących problemów przestrzennych, ochronę walorów gminy przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi, jakie przeznaczane są na cele planistyczne.

Obecnie gmina jest w trakcie sporządzania 8 planów miejscowych o łącznej powierzchni terenów objętych tymi planami to ok. 3580 ha, co stanowi ok. 16,9% powierzchni gminy.



## 4. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

W celu zachowania spójności i ciągłości polityki planistycznej w gminie jako punkt wyjścia dla zapisów niniejszego rozdziału przyjęto zasady formułowania Programu sporządzania planów miejscowych oraz sam Program, wyznaczone w poprzedniej *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa*, przyjętej przez Radę Gminy Krokowa w 2014 r. Zasady te oraz Program poddano weryfikacji wynikającej ze zmian jakie nastąpiły w przepisach oraz w oparciu o analizy przeprowadzone we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania.

### 4.1. Plany miejscowe obowiązkowe

Plany obowiązkowe to plany, do których sporządzenia gminę zobowiązują przepisy prawa. Według aktualnego stanu prawnego obejmować powinny obszary:

- 1) na których planowana jest realizacja wskazanego w przepisach szczególnych rodzaju inwestycji lub wprowadzenie wskazanego sposobu zagospodarowania/użytkowania terenów:
  - a) zakładania i rozszerzania cmentarzy (na podstawie art. 1 ust. 3 i art. 3 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych);
  - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (na podstawie art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
    - obszary te muszą zostać wskazane w Studium, w obowiązującym Studium nie zostały wskazane obszary lokalizacji takich obiektów;
  - c) lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji (na podstawie art. 3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych):
    - obszary te muszą zostać wskazane w Studium, w obowiązującym Studium nie zostały wskazane obszary lokalizacji takich obiektów;
- 2) parków kulturowych (art. 16 ust 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
  - w obowiązującym Studium nie zostały wskazane takie obszary, jednakże lokalizację parków kulturowych na obszarze gminy Krokowa przewidują ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, które będą wymagały uwzględnienia przy podjęciu prac planistycznych dotyczących zmiany obowiązującego Studium;
- 3) strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (art. 38b ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych):
  - na obszarze gminy Krokowa nie zostały wyznaczone uzdrowiska;
- 4) objęte planem generalnym lotniska użytku publicznego (na podstawie art. 55 ust. 9 ustawy Prawo lotnicze):
  - na obszarze gminy Krokowa nie występują;
- 5) Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej (na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady):
  - na obszarze gminy Krokowa nie występują;
- 6) nieruchomości przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej):
  - na obszarze gminy Krokowa nie występują;
- 7) nieruchomości zajętych pod byłe lotniska wojskowe, przekazane właściwym jednostkom samorządu terytorialnego (na podstawie art. 98 ust. 2 ustawy o Agencji Mienia Wojskowego):
  - na obszarze gminy Krokowa nie występują;
- 8) wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości (na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
  - obszary te muszą zostać wskazane w Studium, w obowiązującym Studium nie zostały wskazane takie obszary;
- 9) przestrzeni publicznej (na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- obszary te muszą zostać wskazane w Studium, w obowiązującym Studium nie zostały wskazane takie obszary.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Ponadto w celu realizacji Studium gmina powinna podejmować plany dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w postaci:

- gruntów rolnych kl. III przewidzianych w Studium na cele zabudowy i dróg,
- gruntów leśnych związanych z:
  - regulacją dojazdów, porządkowaniem granic nieruchomości, budową niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
  - budową obiektów sportowych - tras narciarskich,
  - legalizacją stanu terenów już zainwestowanych, gdzie formalności w tym zakresie nie zostały jeszcze dopełnione.

Sporządzenia planów miejscowych wymagają także obszary niezainwestowane, wyznaczone w Studium do zabudowy, dla których nie można zastosować procedury decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wynika z analizy przedstawionej powyżej obecnie nie występują na terenie gminy Krokowa takie obszary, dla których gmina zobowiązana byłaby do opracowania planów miejscowych natychmiast. Należy jednak zwrócić uwagę, że wiele z tych obszarów wymaga uprzedniego określenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 9 ust. 3a):

*3a. Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.*

Oznacza to, że w przypadku podejmowania prac planistycznych dotyczących zmiany lub sporządzenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa takie obszary mogą się pojawić, a tym samym powstać obowiązki sporządzenia planów miejscowych, o których mowa powyżej.



#### **4.2. Kryteria ustalania kolejności sporządzania planów miejscowych**

W poprzedniej *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa*, wyznaczono kryteria, na podstawie których następowało będzie ustalanie kolejności sporządzania planów miejscowych. W niniejszym opracowaniu przyjmuje się te kryteria i zasady – wskazane i opisane poniżej – jako nadal obowiązujące.

Kolejność przystępowania do sporządzania planów miejscowych przez gminę musi być uzasadniona i ustalona w oparciu o przyjęte kryteria.

**Przyjmuje się następującą hierarchię powodów przystąpienia do sporządzenia planu:**

- 1) obowiązek ustawowy o określonym terminie realizacji;**
- 2) obowiązek ustawowy zależny od decyzji gminy (np. planowane przez gminę inwestycje o obowiązku sporządzenia planu miejscowego), uwarunkowany stanem budżetu gminy i potrzebą realizacji określonych w przytoczonych punktach inwestycji;**
- 3) ochrona – przed rozlewaniem się zabudowy - tych obszarów gminy, dla których Studium tej zabudowy nie przewiduje;**
- 4) realizacja celu publicznego, co najmniej:**
  - a) rezerwacja terenu na potrzeby celów publicznych,**
  - b) określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami,**
  - c) kreującego pozytywny wizerunek gminy,**
  - d) równoważącego rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy,**
  - e) zaspokajającego istotne potrzeby mieszkańców,**
  - f) planowanego do realizacji w bliskiej przyszłości;**
- 5) wnioski inwestorów „strategicznych” dla rozwoju gminy;**
- 6) aktualizacja ustaleń planów obowiązujących, uniemożliwiających prawidłowe inwestowanie, realizujące politykę przestrzenną gminy;**
- 7) rozwiązanie narastających problemów funkcjonalno-przestrzennych, także w obszarach dużej presji inwestycyjnej;**
- 8) wnioski radnych, reprezentujących wyborców – mieszkańców gminy;**
- 9) wnioski indywidualne w kolejności zależnej od efektywności potencjalnego planu lub terminu złożenia.**

Wskazane jest stosowanie ww. kryteriów elastycznie, tak, aby osiągnąć najlepszy efekt, także dla budżetu gminy. Przykładem może być przystąpienie do planu o wyższym priorytecie i objęcie nim sąsiadujących bezpośrednio terenów, będących przedmiotem wniosków indywidualnych. Niewielkie powiększenie jednego obszaru planu zmniejszy koszty realizacji w stosunku do dwóch niezależnych przystąpień. Z drugiej strony czasem lepiej jest sporządzać więcej mniejszych niż jeden duży plan, aby sprawniej przeprowadzić poszczególne, niezależne procedury. Trzeba brać pod uwagę kolejność wpływu wniosków, a przed podjęciem decyzji o przystąpieniu (dla starszych z nich) potwierdzić aktualność wniosku, będącego powodem przystąpienia.

Należy także uwzględnić sytuacje nieprzewidziane, spowodowane czynnikami zewnętrznymi w postaci zmiany przepisów, nie tylko związanych z gospodarką przestrzenną, ale np. finansowych, jak również zmianami w polityce energetycznej kraju. Należy bowiem pamiętać o tym, że zgodnie z art. 21 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty sporządzenia planu obciążają budżet gminy.

**Ostatecznym i najważniejszym kryterium będą bowiem możliwości sfinansowania nie tylko sporządzenia planów, ale także skutków finansowych ich uchwalenia, w tym także konieczności rozbudowy komunikacji i sieci uzbrojenia terenu.**

### **4.3. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Od roku 2012, czyli ostatniego jaki obejmował Program sporządzania planów miejscowych zawarty w poprzedniej *Analizie zmian* gmina Krokowa przyjęła kolejnych 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja planistyczna gminy bardzo się zmieniła – część zawartych w Programie planów miejscowych została sporządzona, a inne, ze względu czy to na zmiany obowiązującego prawa czy też np. na zmienione uwarunkowania, straciła swój statut czy sens sporządzenia – czego konsekwencją musi być weryfikacja i aktualizacja postanowień zawartych w tym Programie. W programie pozostawiono jednak jako aktualne i wskazane do opracowania plany miejscowe dla takich rejonów gminy, które wynikały z potrzeb realizacji celu publicznego.

Podobnie jak w Programie z 2012 r. także teraz na przedstawionym poniżej rysunku pokazano propozycje rejonów, dla których powinny zostać sporządzone plany miejscowe wraz ze wskazaniem zasadniczych powodów przemawiających za przystąpieniem do prac planistycznych. Takie rozwiązanie wskaże kolejność podejmowania uchwał o przystąpieniu. Należy zwrócić uwagę, że zmieniona sytuacja planistyczna i uwarunkowania spowodowały, że w chwili obecnej nie ma konieczności opracowania planów miejscowych, które należałyby do wszystkich kategorii, o których mowa w rozdziale 4.2.

Na rysunku okręgami oznaczono te rejony gminy, które powinny zostać objęte planami miejscowymi. Kolor okręgu oznacza powód powodu przystąpienia do planu według kategorii określonych w rozdziale 4.2. Linia przerywaną oznaczono rejony potencjalnych nowych planów, odnośnie których nie ma jeszcze pewności, czy sporządzenie będzie konieczne.

Elastyczna, nie determinująca konkretnych granic planu ale wskazująca na powody stojące u podstaw jego sporządzenia, forma programu umożliwi podejmowanie korzystnych dla gminy decyzji planistycznych i sprawne zarządzanie sferą planowania przestrzennego.

#### **Swoją ważność zachowują zapisy następujące zapisy zawarte w poprzednim programie:**

- 1) Ponieważ front planistyczny gminy jest dosyć rozległy należy, przy kwalifikacji obszarów do objęcia nowymi planami, uwzględniać skutki finansowania procedur planistycznych, ale także – skutki finansowe uchwalenia planów. W przypadku zaś terenów z nielegalną zabudową - konsekwencje prawno-społeczne podjęcia przez gminę procedury planistycznej.
- 2) Przed przystąpieniem do planu każdorazowo należy przeprowadzić analizy wynikające z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla obszarów objętych ochroną ustawową warto – w ramach ww. analiz – uzyskać stanowisko organu uzgadniającego odnośnie zasadności sporządzenia planu.
- 3) Przy wyznaczaniu granic nowych planów wskazane jest optymalizowanie obszaru tak, aby nowy plan zaspokajał jak najwięcej potrzeb przy ograniczeniu skutków finansowych. Granice powinny przebiegać albo po granicach ewidencyjnych, łatwych do zdefiniowania, albo po granicach terenów wyznaczonych w planach obowiązujących w przypadku podejmowania ich zmiany.
- 4) Ze względu na charakter programu (wieloletni) i zmieniające się realia gospodarczo-przestrzenne możliwe, a nawet wskazane byłoby jego aktualizowanie wraz z pojawiającymi się okolicznościami, stanowiącymi podstawę zmian. Aktualizacja wynikać także powinna z powodu wyznaczenia granic już podjętych przystąpień do planów i sukcesywnym „znikaniu” ich z *rysunku 3* jako nowych planów do podjęcia. Program ma charakter „kroczący”, do - na przykład - corocznej aktualizacji wraz z wpływającymi wnioskami i podejmowanymi przystąpieniami.

Należy przewidzieć powstanie potrzeby sporządzenia kolejnej zmiany Studium, a w konsekwencji potrzeby sporządzenia planu/planów w związku z korzystaniem z koncesji nr 4/2009/p z dnia 5 lutego



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA  
W LATACH 2013-2017**

2009 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo” i ewentualnym zaawansowaniem działań realizacyjnych.

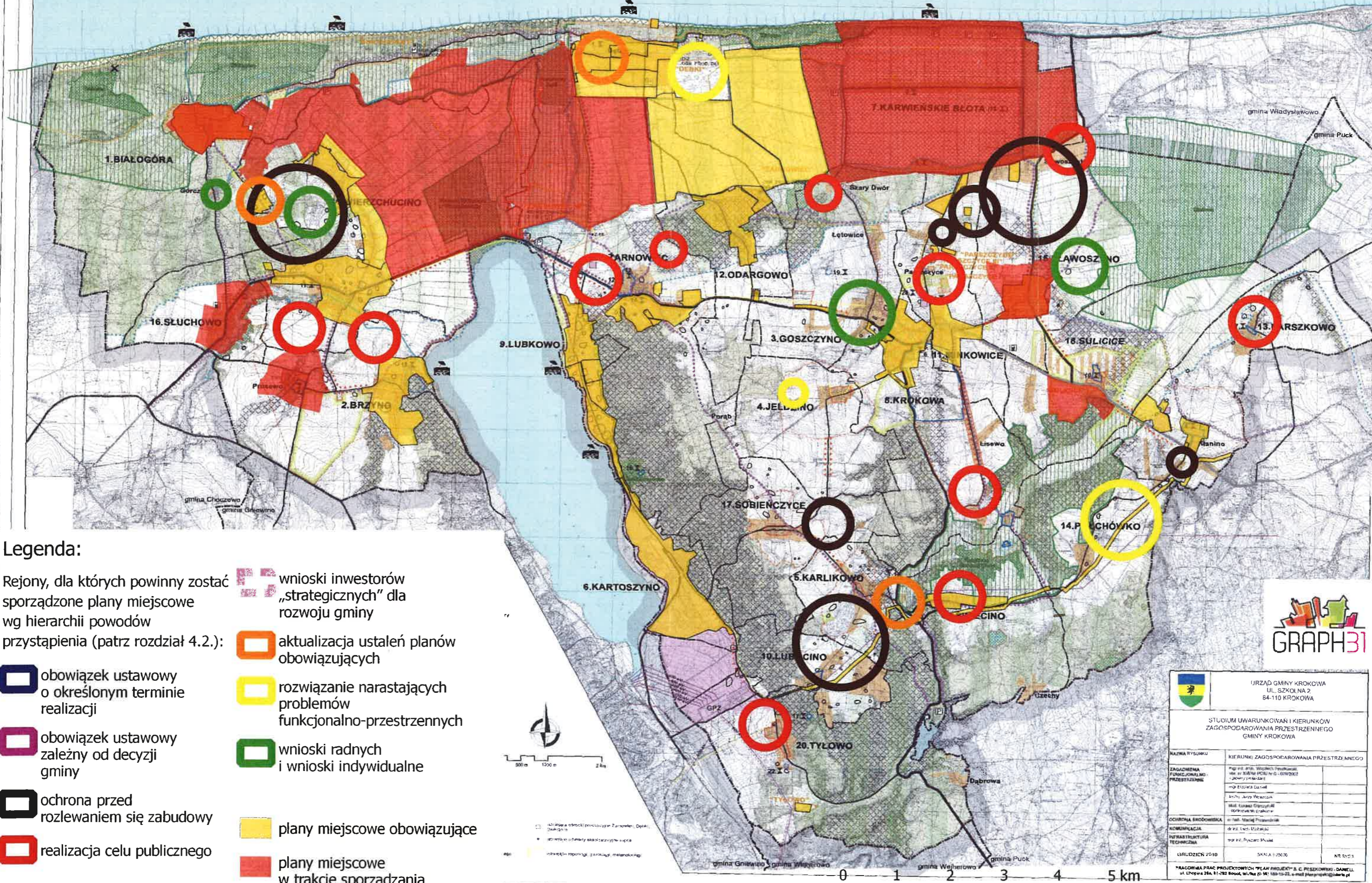
| Kategoria wg rozdziału 4.2. |   | Rejon na rysunku  |
|-----------------------------|---|---|
| Nr                          | Rodzaj  |   |
| 1                           | obowiązek ustawy o określonym terminie realizacji   | W chwili obecnej nie występuje  |
| 2                           | obowiązek ustawy zależny od decyzji gminy   | W chwili obecnej nie występuje, ale może wystąpić po aktualizacji Studium   |
| 3                           | ochrona przed rozlewaniem się zabudowy  | 3.1. Sławoszyńsko<br>3.2. Parszczyce I<br>3.3. Parszczyce II<br>3.4. Sobieńczyce Wschód<br>3.5. Wierzchucino Wybudowania III<br>3.6. Kłanino Południe   |
| 4                           | realizacja celu publicznego   | 4.1. Tereny pomiędzy Wierzchucinem i Prusewem<br>4.2. Tereny pomiędzy Wierzchucinem i Brzynem<br>4.3. Tereny na północ od Żarnowca<br>4.4. Tereny na zachód od Żarnowca<br>4.5. Szary Dwór<br>4.6. Sławoszyńsko Wschód<br>4.7. Parszczyce III<br>4.8. Parszkowo Północ<br>4.9. Lisewo Południe<br>4.10. Świecino<br>4.11. Tyłowo Północ |
| 5                           | wnioski inwestorów „strategicznych” dla rozwoju gminy   | W chwili obecnej nie występują  |
| 6                           | aktualizacja ustaleń planów obowiązujących, uniemożliwiających prawidłowe inwestowanie, realizujące politykę przestrzenną gminy | 6.1. Gazociąg – aktualizacja<br>6.2. Dębki – sektory A, B, C, D   |
| 7                           | rozwiązanie narastających problemów funkcjonalno-przestrzennych, także w obszarach dużej presji inwestycyjnej                   | 7.1. Dębki – Wschód<br>7.2. Jeldzino Zachód<br>7.3. Połchówko - Wschód  |
| 8                           | wnioski radnych, reprezentujących wyborców – mieszkańców gminy  | 8.1. Goszczyno<br>8.2. Wierzchucino Wybudowania III   |
| 9                           | wnioski indywidualne w kolejności zależnej od efektywności potencjalnego planu lub terminu złożenia                             | 8.3. Górczyn<br>8.4. Sławoszyńsko Wschód  |



**GMINA KROKOWA ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2018**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

SKALA 1: 65 000



**Legenda:**

Rejony, dla których powinny zostać sporządzone plany miejscowe wg hierarchii powodów przystąpienia (patrz rozdział 4.2.):

-  wnioski inwestorów „strategicznych” dla rozwoju gminy
-  aktualizacja ustaleń planów obowiązujących
-  rozwiązanie narastających problemów funkcjonalno-przestrzennych
-  wnioski radnych i wnioski indywidualne
-  plany miejscowe obowiązujące
-  plany miejscowe w trakcie sporządzania
-  obowiązek ustawy o określonym terminie realizacji
-  obowiązek ustawy zależny od decyzji gminy
-  ochrona przed rozlewaniem się zabudowy
-  realizacja celu publicznego



|   |  |
|---|--|
|  URZĄD GMINY KROKOWA<br>UL. SZKOŁNA 2<br>84-110 KROKOWA                            |  |
| STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>GMINY KROKOWA   |  |
| NAZWA RYSUNKU   | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   |
| ZAGADNIENIA FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNE   | Page nr. 10, Wzrostki Przewodności<br>ul. Szkołna 2, 84-110 KROKOWA<br>10.10.2018<br>mgr inż. Dariusz Dąbrowski<br>mgr inż. Artur Wesołowski<br>mgr inż. Karolina Głogowska<br>mgr inż. Przemysław Głogowski |
| OCENA ŚRODOWISKA  | mgr inż. Maciej Przewodnik   |
| KONSTRUKCJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  | mgr inż. Lech Kubiś  |
|   | mgr inż. Przemysław Kubiś  |
| WYDZIAŁ   | SKALA 1:65000  |
| WYDZIAŁ   | NR 20/1  |
| PRACOWNIA PRAC PROJEKTYWNYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PRZEWODNIK & DANIELL<br>ul. Chopina 24a, 81-782 Kołobrzeg, tel./fax 0 91 488-10-22, e-mail planprojekt@planprojekt.pl |  |



## **5. WNIOSKI KOŃCOWE**

Przeprowadzone analizy, zawarte w niniejszym opracowaniu, a dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa oraz obowiązujących dokumentów planistycznych podsumować można wysnuwając następujące wnioski:

- 1) Sterowanie rozwojem zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy jest prowadzone właściwie, a zmiany w zagospodarowaniu terenów koordynowane poprzez uchwalanie kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności planów o znaczeniu strategicznym i obejmujących tereny o dużych powierzchniach – wskazane jest kontynuowanie tych działań;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa jest aktualne w zakresie lokalnej polityki przestrzennej;
- 3) Studium zachowuje przydatność do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej;
- 4) Studium wymaga aktualizacji w zakresie uwzględnienia zasad określonych w ponadlokalnych planach, programach oraz dokumentach rozwojowych, a w szczególności w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego i Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego;
- 5) tylko 30% wyznaczona w Studium terenów przeznaczonych pod zabudowę zostało zagospodarowanych jako tereny zabudowane; w przypadku podejmowania zmian Studium - wobec konieczności przeprowadzenia analiz oraz opracowania bilansu tych terenów wymaganego przepisami – należy zachować ostrożność przy wyznaczaniu nowych terenów jakie będą mogły być przeznaczone pod zabudowę na obszarze gminy, aby zachować elastyczność i rezerwy dla dalszego rozwoju gminy;
- 6) w wyniku działań inwestorów strategicznych (działań realizacyjnych, które wynikną z wydanych koncesji górniczych) oraz decyzji dotyczących zagospodarowania terenów gminy, które zapadną na poziomach ponadlokalnych (lokalizacja elektrowni jądrowej) może pojawić się konieczność istotnej zmiany polityki przestrzennej gminy;
- 7) zaleca się gromadzenie danych, prowadzenie analiz i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przy wykorzystaniu m.in. następujących wskaźników:
  - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium i planach miejscowych) do powierzchni obszaru gminy;
  - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium i planach miejscowych) do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
  - stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni obszaru gminy;
  - stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
  - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w Studium;
  - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w tych planach;
  - powierzchnia terenów zabudowanych według ewidencji gruntów, które położone są poza terenami przeznaczonymi w Studium i planach miejscowych;

- 8) łączna powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi wynosi ok. 2236 ha, co stanowi ok. 10,56% powierzchni gminy i ok. 15,7% powierzchni terenów nie będących lasami;
- 9) od dnia opracowania poprzedniej *Analizy zmian* powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi powiększyła się o dodatkowe 1300 ha (17 nowych planów);
- 10) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność formalną pomimo nieaktualnego przedmiotu ustaleń planu wielu z nich i innych, nielicznych dezaktualizacji;
- 11) niektóre z planów miejscowych zdezaktualizowały się faktycznie w wyniku zmiany sytuacji funkcjonalno-przestrzennej;
- 12) ustalenia obowiązujących planów miejscowych nie wymagają pilnej aktualizacji dostosowującej do obowiązujących przepisów;
- 13) generalnie procedury planistyczne są prowadzone sprawnie w ramach wyznaczonych przepisami prawa; najbardziej przeciągające się procedury dotyczą planów dla Karwieńskich Błot i Białogóry, co spowodowane jest wyjątkowo trudnymi uzgodnieniami z Urzędem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 14) postuluje się kontynuację dotychczasowego kierunku działań i wyznaczanie zadań planistycznych na kolejne lata w oparciu o proponowany wyżej program z zaangażowaniem współpracy z organami uzgadniającymi w obszarach objętych ochroną ustawową;
- 15) należy kontynuować obejmowanie planami miejscowymi terenów o dużych powierzchniach – całych miejscowości wraz z bezpośrednim sąsiedztwem, całych rejonów problemowych – przez co kontynuowane będzie kompleksowe koordynowanie procesów rozwojowych, rozwiązywanie istniejących problemów funkcjonalno-przestrzennych, oraz ograniczenie roli decyzji o warunkach zabudowy;
- 16) zarządzanie sferą planistyczną gminy należy wspierać korzystając z doradztwa gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.