

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI KŁANINO, GMINA KROKOWA

I. INFORMACJA O OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

1. Podstawa prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Kłanino, gmina Krokowa został sporządzony na podstawie uchwały nr XIV/148/2019 Rady Gminy Krokowa z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Kłanino, gmina Krokowa.

2. Położenie

Obszar objęty planem położony jest w miejscowości Kłanino, po zachodniej stronie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Kłaninie.

Wzdłuż granicy południowej i wschodniej przebiega droga – ulica Pałacowa prowadząca w kierunku północnym do ul. Łąkowej w kierunku zachodnim do drogi wojewódzkiej nr 213. Wzdłuż granicy północnej – po trasie dawnej linii kolejowej przebiega ścieżka rowerowa.

3. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Teren jest zainwestowany tylko w części południowo – wschodniej, gdzie znajdują się 3 zabytkowe budynki gospodarcze należące do zespołu pałacowo – parkowego w Kłaninie.

Pozostały teren stanowią tereny rolnicze, staw otoczony zadrzewieniami oraz las.

Wzdłuż granicy wschodniej, pomiędzy budynkami gospodarczymi zespołu pałacowo – parkowego, przebiega ul. Pałacowa, do północnej granicy terenu przylega ul. Łąkowa.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 4,90 ha.

STAN WŁASNOŚCI

Gmina Krokowa jest właścicielem działek: nr 37/15 (teren stawu i teren przyległy), nr 37/14 (teren przepompowni ścieków i drogi dojazdowej), nr 57 (istniejąca droga dojazdowa do Kłanina), nr 50/1 i nr 50/2 (droga prowadząca przez teren dawnego folwarku), nr 38 (teren dawnej linii kolejowej, po którym prowadzi ścieżka rowerowa).

Pozostałe działki są własnością prywatną.

4. Obowiązujący stan planistyczny

Dla wschodniej części tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kłanino, gmina Krokowa, uchwalony uchwałą nr XLVII/412/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2018 r. opublikowaną w Dz.Urz. Województwa Pomorskiego z 2018 r. poz. 1999, w którym ustalono następujące funkcje:

- teren 2.MU: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu;
- teren 15.K: kanalizacja sanitarna: obiekty budowlane, urządzenia, miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna związana z użytkowaniem terenu;
- teren 19.ZP: zieleń urządzonej oraz obiekty budowlane, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna związana z użytkowaniem terenu;
- teren 22.ZP, US, WS: teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych, obiekty budowlane, infrastruktura techniczna związana z użytkowaniem terenu;
- teren 24.R: teren rolniczy w rozumieniu przepisów odrębnych; wyklucza się: lokalizację budynków, obiektów pomocniczych i obiektów małej architektury;

- teren 002.KDD: projektowana droga dojazdowa publiczna, łącząca dwie istniejące drogi gminne.

W planie ustalono zasady ochrony walorów historyczno – kulturowych zespołu pałacowo – parkowego z folwarkiem w Kłanianie poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej.

Część zachodnia terenu nie jest objęta planem miejscowym.

Plan sporządza się w celu zmiany przebiegu drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 003.KDD. Droga wyznaczony ma przebieg ze skrętami pod kątem 90 stopni, co utrudni ruch samochodów ciężarowych z dużym ładunkiem i wielkogabarytowych pojazdów rolniczych. Zmiana przebiegu drogi ma omijać tereny zespołu pałacowo – parkowego w Kłanianie i posiadać parametry pozwalające na ruch samochodów ciężarowych i wielkogabarytowych pojazdów rolniczych od ul. Łąkowej w kierunku drogi wojewódzkiej nr 213.

Planowana droga służyć będzie obsłudze rolnictwa oraz działalności gospodarczej, rozwijającej się na terenie Kłanina i w przyległych miejscowości.

5. Ustalenia planu

W obszarze objętym planem ustala się:

- dla części południowo – wschodniej, położonej w obrębie zespołu pałacowo – parkowego, która obejmuje dawną zabudowę folwarczną z budynkami magazynowymi i gospodarczymi - funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej – teren 1.MU. Dopuszcza się: mieszkania w budynku usługowym, magazyny związane z działalnością usługową, budynki pomocnicze, infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu – funkcje takie same jak w obowiązującym planie;
- dla terenu położonego wokół istniejącego stawu ustala się funkcje zieleni urządzonej i wód powierzchniowych - teren 2.ZP,US,WS. W terenie dopuszcza się lokalizację altan i budynku sanitarnego dla obsługi użytkowników ścieżki rowerowej - funkcje takie same jak w obowiązującym planie;
- dla grup drzew oraz terenu leśnego położonego w południowej części obszaru objętego planem ustala się funkcje zieleni urządzonej – teren 3.ZP z wymogiem zachowania drzew – teren powiększa się o część południowo-zachodnią, do terenu drogi 01.KDL i 02.KDD.

Układ dróg publicznych tworzą trzy drogi:

- istniejąca droga 01.KDD prowadząca od drogi wojewódzkiej nr 213 do miejscowości Kłanino - z poszerzeniem do 10m na odcinku wschodnim i do 12 m na odcinku zachodnim,
- projektowana droga 02.KDD prowadząca od drogi 01.KDD w kierunku północnym do połączenia z ul. Łąkową – w projekcie planu zmieniono przebieg drogi z odgięciem w kierunku południowo-zachodnim, szerokość minimum 12 m;
- istniejąca droga 03.KDD, prowadząca od strony północnej do terenu 2.MU, po trasie drogi historycznej.

Kontynuacją drogi 03.KDD jest droga historyczna w terenie 1.MU.

Teren ścieżki rowerowej wydzielony jest jako teren drogi wewnętrznej dla komunikacji rowerowej – teren 04.KDW.

Tereny pozostałe – w części -zachodniej i północnej zachowano w użytkowaniu rolniczym – teren 5.R, 6.R, 7.R.

BILANS TERENÓW

Razem: 4,90 ha, w tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 0,67 ha
- tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, wód powierzchniowych: 0,66 ha,
- tereny zieleni urządzonej: 0,32 ha,
- tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej – 0,03 ha,
- tereny rolnicze – 2,28 ha,
- tereny dróg publicznych: 0,78 ha,
- tereny dróg wewnętrznych: 0,16 ha.

6. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa.

Dla obszaru gminy Krokowa zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienionego uchwałami Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. oraz Nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014 r.

Obszar opracowania, zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, położony jest w dwóch strefach:

- część zachodnia: strefa funkcjonalna - obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej;
- część wschodnia: strefa funkcjonalna - obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe.

W części opisowej Studium – Część III – Kierunki przestrzennego, rozdz. 7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LESNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, w zakresie działalności rolniczej ustalono:

- rozwój infrastruktury obsługującej rolnictwo w celu podniesienia dynamiki jego rozwoju, w tym między innymi organizacja trwałych struktur producenckich i handlowych, działania proinwestycyjne gminy w celu pozyskania przemysłu spożywczo – przetwórczego na obszarze gminy, a w szczególności na zdegradowanych terenach byłych PGR,
- przewiduje dalszą restrukturyzację funkcjonalną wsi i jej wielofunkcyjny rozwój przez uzyskiwanie dochodów z turystyki (zwłaszcza na obszarach o wysokich walorach turystycznych).

Na obszarach rolniczych dopuszcza się zabudowę zagrodową, pola golfowe i inne funkcje rekreacyjne (z ograniczeniami) oraz niezbędne obiekty infrastruktury technicznej.

Dla obszarów rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego ustalono następujące wskaźniki zabudowy (część tekstowa III, rozdz. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.4):

- powierzchnia działek: minimum 1000 m² – dla obszarów wyposażonych w komunalną kanalizację sanitarną,
- do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, wysokość do 10 m;
- na obszarach objętych ochroną konserwatorską oraz na styku z terenami otwartymi wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, wysokość do 10 m;
- dachy spadziste, nawiązujące do form historycznych występujących w danej miejscowości; zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych z dopuszczeniem naczółków ze względu na ich tradycyjne, powszechne występowanie na obszarze gminy,
- powierzchnia zabudowy do 25% pow. działki.

Południowa i centralna część obszaru znajduje się w strefie ochrony krajobrazowej oznaczonej w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa symbolem „K”.

Planowany przebieg drogi publicznej można uznać za zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ:

- służy rozwojowi infrastruktury obsługującej rolnictwo i umożliwia jego dalszy rozwój,
- umożliwia restrukturyzację funkcjonalną wsi i jej wielofunkcyjny rozwój.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium.

B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2)

Wymagania te zostały w projekcie planu uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej dla terenu dawnego folwarku w Kłaninie, wyznaczenie strefy ochrony otoczenia folwarku i wprowadzenie ustaleń dotyczących ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- ustalenie zasad lokalizacji zabudowy w tym obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy w strefach oraz terenach wykluczonych z zabudowy;

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3)

Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 6, dotyczące:

- zasad ochrony walorów krajobrazowych środowiska, przyrody i warunków klimatycznych,
- zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami,
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Dla obszaru objętego planem mają zastosowanie przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- na cele nierolnicze przeznaczają się grunty rolne klasy R IIIa i RIIIb o powierzchni 0,1987 ha
- grunty rolne klasy R IVa o powierzchni 0,1544 ha.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4)

Południowo-wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w obrębie zespołu pałacowo - parkowego z folwarkiem w Kłaninie, ujętego w Ewidencji Zabytków. Strefa obejmuje bezpośrednie otoczenie obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Pomorskiego: „Pałac z parkiem i spichrz w Kłaninie” - nr wpisu rejestru 572 (dawny numer 440) – dla strefy ustalono zakazy i nakazy mające na celu ochronę wartości historycznych i kulturowych tego zespołu. Wokół zespołu pałacowo - parkowego z folwarkiem w Kłaninie, w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania zespołu zabytkowego wyznaczono strefę ochrony otoczenia; w strefie ustala się zakazy i nakazy mające na celu ochronę ekspozycji zespołu.

W obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w Ewidencji Zabytków:

- stodoła I, na działce ew. nr 37/5, dla której ustalono zasady ochrony,
- stodoła II, na działce ew. nr 37/5, dla której ustalono zasady odbudowy.

W obszarze objętym planem występują obiekty o walorach historyczno - kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu:

- budynek gospodarczy na działce ew. nr 37/5,
- dziedziniec wewnętrzny, historyczne drogi i historyczne wjazdy.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5)

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie:

- wymogu uwzględnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- wymogu oczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazu spływu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków na nieruchomości sąsiednie,
- zaopatrzenia w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł ciepła stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi, odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach zlokalizowanych dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji w obszarze objętym planem funkcji usługowych i mieszkaniowych.

Plan ustala zasady obsługi komunikacyjnej terenów ułatwiając zainwestowanie tych terenów.

Wyznaczone pasy drogowe pozwalają na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu regulują możliwość wykorzystania istniejących budynków dawnego folwarku do aktualnych potrzeb – funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Powstanie możliwość realizacji nowych miejsc pracy i większych wpływów z podatków.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Dla terenów, na których nie zmienia się sposobu zagospodarowania w odniesieniu do obowiązującego planu ustalono stawkę procentową 0%.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie na tym terenie funkcji zgodnych z obowiązującym planem.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8)

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu uwagi zawartej w treści wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczącego zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50 m na poziomym terenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9)

Ponadlokalne cele publiczne.

Na obszarze gminy Krokowa w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik województwa pomorskiego, będące zadaniami województwa pomorskiego.

Na obszarze gminy Krokowa przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, wynikających z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów lub właściwego Ministra, nie będących zadaniami samorządu województwa, które nie dotyczą obszaru objętego planem.

W planie uwzględniono przebieg pomorskiej trasy rowerowej R10.

Lokalne cele publiczne.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie dróg publicznych co zapewnia dojazd do wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy i dojazd do terenów położonych poza obszarem objętym planem z ominięciem zespołu pałacowo – parkowego i folwarku,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, sportu i rekreacji i wód powierzchniowych wokół istniejącego stawu co umożliwi urządzenie miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców i dla użytkowników ścieżki rowerowej – teren 2.ZP, US, WS - teren wskazany jako obszar przestrzeni publicznej,
- wyznaczenie terenu istniejącej ścieżki rowerowej,
- wyznaczenie terenów dla istniejących urządzeń infrastruktury technicznej - przepompowni ścieków.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa za obszary przestrzeni publicznej uznano: tereny o szczególnym znaczeniu dla *zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, w tym place, plaże, obszary sportu i rekreacji itp.*

Teren 2.ZP,US,WS spełnia ustalone kryteria.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej (w tym przebudowy i rozbudowy) w terenach przeznaczonych pod zabudowę i w terenach dróg,
- wymogu uwzględnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;

- wymogu zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych,
- wyznaczenie terenów dla istniejących urządzeń infrastruktury technicznej - przepompowni ścieków,
- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12)

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Krokowa wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania wniosków i uwag do planu,
- zamieścił w prasie obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania wniosków i uwag do planu,

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3)

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia prawa własności opisano w pkt.1.6.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2)

Teren powiązany jest komunikacyjnie z drogą publiczną – drogą wojewódzką nr 213 istniejącą drogą publiczną (01.KDD). Wzdłuż drogi wojewódzkiej prowadzi trasa linii autobusowej, przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 500 m.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Na obszarze objętym planem wyznacza się drogi publiczne, które umożliwią przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem wyznacza się teren przebiegu istniejącej ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadlokalnym – pomorskiej trasy rowerowej (międzynarodowej) R 10 – teren 04.KDW3.

W sąsiedztwie ścieżki wyznacza się tereny zieleni urządzonej (2.ZP,US,WS), w których może być urządzone miejsca wypoczynku.

Ruch rowerowy wewnątrz obszaru objętego planem może się odbywać po jezdniach dróg publicznych.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4)

Na obszarze gminy Krokowa nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Obszar objęty planem obejmuje: w części wschodniej tereny zainwestowane wsi Kłanino, w części północnej i zachodniej – tereny rolnicze.

W planie dopuszcza się możliwość wprowadzenia nowej zabudowy tylko w terenie zieleni urządzonej (2.ZP,US,WS) w sąsiedztwie zabudowań dawnego folwarku.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).

Rada Gminy Krokowa uchwałą nr XLIII/465/2014 przyjęła „Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Dla wschodniej części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W części wnioskowej Analizy stwierdzono:

- *zmiany planów powinny być podyktowane dostosowaniem do przepisów prawa lub radykalną zmianą uwarunkowań.*

Sporządzenie planu wynika ze zmiany uwarunkowań – potrzeb mieszkańców odnoszących do powiązań drogowych to jest ustalenie innego, korzystniejszego pod względem technicznym przebiegu drogi publicznej pomiędzy drogą wojewódzką nr 213 o terenami położonymi po północnej stronie miejscowości Kłanino.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3)

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wzrostu dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, ponieważ nie zmienia się przeznaczenia terenów. -

Dochody gminy mogą dotyczyć:

- opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej,
- podatkiem od nowych budynków.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących:

- wykup terenów na poszerzenie drogi publicznej 01.KDD,
- wykup terenów i budowę drogi publicznej 02.KDD,
- wykup terenów i budowę drogi publicznej 03.KDD,