

## **U Z A S A D N I E N I E**

### **DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI WIERZCHUCINO, GMINA KROKOWA**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino w gminie Krokowa został sporządzony na podstawie uchwały nr LV/489/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa.

##### **2. Położenie terenu**

Teren objęty planem położony jest w północnej części wsi Wierzchucino, na północny-wschód od terenów zainwestowanych.

Granice obszar objętego planem stanowią:

- od północy: południowa granica działki geodezyjnej nr 632,
- od wschodu: ulica Morska,
- od południa: północna granica działki geodezyjnej 630/6,
- od zachodu: wschodnia granica działki geodezyjnej nr 630/11 i jej przedłużenie w kierunku północnym.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,13 ha.

##### **3. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu.**

Obszar objęty planem przylega do ul. Morskiej, która połączona jest na odcinku południowym z drogą wojewódzką nr 213 (poza obszarem objętym planem).

Obszar podzielony jest na działki budowlane: na dwóch działkach znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, dwie działki są niezabudowane w tym jedna działka pokryta jest samosiejkami drzew i krzewów. W ul. Morskiej znajdują się sieci infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa Dn 50, sieć kanalizacji sanitarnej 250, sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa.

##### **UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE**

Teren jest wyniesiony w części zachodniej i nachylony w kierunku wschodni. Rzędne terenu wynoszą od 10 m n.p.m w części zachodniej do 3 m n.p.m w części wschodniej, średnie spadki tereny nie przekraczają 2 %, wzdłuż ulicy Morskiej występuje skarpa o wysokości około 1 m.

Pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości do 2,5 m a w części wschodniej na głębokości około 2 m p.p.t.

Warunki topoklimatyczne są korzystne okresami bardzo korzystne dla długookresowego pobytu ludzi, nie występują nawet krótkookresowo podwyższone wartości poziomu hałasu w środowisku. Szata roślinna występująca na tym terenie nie posiada znaczących wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz nie stwierdzono gatunków chronionych. Teren położony jest w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Teren predysponowany jest dla funkcji akustycznie chronionych, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z pojedynczymi usługami.

##### **4. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego.**

Obszar planu objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa, uchwalonego uchwałą nr LI/551/2014 z dnia 30 października 2014 r. (Dz.U.Woj.Pom. z 2014 r. poz. 4206) - położony jest w terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem 35-MN/U i 048-KDW.

Ustalenia dla tych terenów są następujące:

**Teren 35-MN/U:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz usług z grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, gastronomia, handel.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wysokość zabudowy maksymalnie 9 m,
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 25%,
- procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%,
- nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,

**Teren 048-KDW:** teren dróg wewnętrznych;

Szerokość w liniach rozgraniczających (nie dotyczy narożnych ścieg i zatoczek) 8-10m, jak na rysunku planu; wyposażenie: nie ustala się.

## 5. Ustalenia zmiany planu

Dla całego obszaru objętego planem ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w zakresie: usług turystycznych, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, wyklucza się usługi z grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej. Zakres funkcji jest zgodny z obowiązującym planem.

Dojazd do działek wyłącznie od ul. Morskiej.

Zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu dotyczą rezygnacji z wydzielenia drogi wewnętrznej 048-KDW, wyznaczonej wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem.

## 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.

Dla obszaru objętego planem w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa” ustalono przeznaczenie:

- obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe,
- obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Południowa i środkowa część obszaru znajduje się w strefie ochrony krajobrazowej oznaczonej w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa symbolem „K”.

W sąsiedztwie obszaru planu (na północny-zachód od zachodniej granicy opracowania) znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej oznaczonej symbolem „OW-2”.

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

Wymagania te w projekcie zmiany planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach

szczegółowych, w pkt.4. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu oraz w pkt 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz wartości i krajobrazowych i kulturowych wynikających z położenia obszaru objętego planem w Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu zespołu ruralistycznego wsi Wierzchucino.

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

Dla Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym położony jest obszar objęty planem obowiązują przepisy uchwały przyjętej przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego dotyczącej parków krajobrazowych na obszarze województwa pomorskiego.

Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione w ustaleniach szczegółowych pkt 7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

Dla terenu objętego planem nie mają zastosowanie przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych(t.j. Dz. U.z 2017 r., poz. 1161) – teren był przeznaczony w obowiązującym planie na cele nierolnicze.

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

Część południowa obszaru objętego planem – w granicach oznaczonych na rysunku planu, położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji krajobrazu zespołu ruralistycznego wsi Wierzchucino. Ustalone zasady kształtowania zabudowy zapewniają ochronę ekspozycji tego obszaru.

## **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 zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wymogu zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich spływem na tereny sąsiednie,
- wymogu wykonywania prac budowlanych w sposób nie powodujący ujemnych skutków dla terenów sąsiednich,
- zaopatrzenia w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł ciepła stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- wymogu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 na tym terenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej służącej rekreacji, do których, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Ekofizjografii teren jest predysponowany.

### **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 zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem.

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

Na terenie objętym planem nie występuje potrzeba wyznaczenia terenów wynikających z potrzeb interesu publicznego.

### **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 nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej,
- uwzględnienie przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- możliwości lokalizacji sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

### **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 do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko
- zamieścił w prasie ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków 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 obsługiwany jest komunikacyjnie przez istniejące drogi publiczne – ul. Morską, przyległą do obszaru objętego planem od strony wschodniej, która połączona jest na odcinku południowym z drogą wojewódzką nr 213 (poza obszarem objętym planem).

Wzdłuż drogi wojewódzkiej przebiega trasa komunikacji autobusowej prowadząca do miejscowości Żarnowiec i Krokowa; przystanek komunikacji autobusowej znajduje się w odległości ok. 0,80 km od południowej granicy obszaru objętego planem.

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

Teren przylega drogi publicznej – ul. Morskiej. Droga jest nieurządzona, ale jej szerokość (od 12m do 15m) pozwala na urządzenie chodnika i ścieżki rowerowej.

**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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443). Tereny objęte planem jest częściowo zabudowany i przeznaczony w obowiązującym planie pod zabudowę – jest to obszar o wykształcającej się strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

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

W gminie Krokowa została sporządzona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/465/2014). Program sporządzania planów miejscowych w gminie Krokowa zawiera wskazania dotyczące sporządzania planów miejscowych – *w tym na wnioski indywidualne w kolejności zależnej od efektywności potencjalnego planu lub terminu złożenia.*

Przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu było poprzedzone złożonym wnioskiem.

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

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z zabudową terenu, podatkiem od nieruchomości i podatkiem od nowych budynków.

Teren przylega do dróg publicznych, w których znajduje się infrastruktura – sieć wodociągowa i sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej ani drogowej.

Zespół projektowy:

Mgr inż. arch. Jakub Sieniawski, uprawniony do sporządzania MPZP na podst. art. 5 pkt 3 ustawy o pl. i zp – projektant.

Mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska, uprawnienia do proj. w pl. prz. Nr 344/88 – główny projektant.

Mgr Bogusław Grechuta – prognoza oddziaływania na środowisko.

Mgr Marek Korpanty – prognoza skutków finansowych.