

**CZĘŚĆ A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY KROKOWA
w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH
BŁOT”, BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA.**

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt planu sporządzony został na podstawie sporządzony został na podstawie uchwały nr XIX/208/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 marca 2012 r.

Obszar planu nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

Obszar planu obejmuje tereny położone w północnej części gminy Krokowa, na północ od miejscowości Wierzchucino, na wschód od terenów zabudowanych miejscowości Białogóra – do kanału „A” łączącego jezioro Żarnowiec z morzem Bałtyckim i do granicy obrębowej wsi Dębki. Południową granicę obszaru stanowi droga wojewódzka nr 213. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1223 ha. Obszar ten stanowi rozległy obszar rolniczy z kępami zadrzewień i lasami o niewielkiej powierzchni, podzielony siecią rowów melioracyjnych. Są to w większości tereny podmokłych łąk o wysokim poziomie wód gruntowych. Przez zachodnią i północną część terenu przepływa rzeka Białogórska Struga (rzeka zaliczona do śródlądowych wód powierzchniowych).

Tereny zabudowane występują:

- w części południowo-zachodniej (Wybudowania Wierzchucińskie) przy północnym odcinku drogi prowadzącej z Wierzchucina w kierunku północnym do Białogóry; teren jest ogrodzony, podzielony na działki, na kilku działkach występuje tymczasowa zabudowa letniskowa;
- w części południowo-zachodniej, w enklawie leśnej po wschodniej stronie miejscowości Górczyn; występuje tu jedno siedlisko rolnicze, dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, kilka obiektów tymczasowej zabudowy letniskowej;
- w części zachodniej przy drodze prowadzącej z Białogóry (ul. Osiedlowej) w kierunku wschodnim występuje kilka obiektów tymczasowej zabudowy letniskowej.

Inne zainwestowanie występujące w obrębie terenu to: parking przy północnej granicy, przy terenie leśnym i przejściu prowadzącym na plażę;

3. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PLANIE

Dla obszaru objętego planem ustala się funkcje rolnicze bez zabudowy a dla istniejących lasów funkcje lasów za wyjątkiem:

- terenu położonego w północnej części, w sąsiedztwie ul. Bałtyckiej, który przeznacza się na parking z usługami uzupełniającymi (handel, gastronomia, sanitariaty) dla użytkowników plaży,
- terenu położonego na zakończeniu ul. Morskiej w Wierzchucinie, który przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej,
- terenu położonego po południowej stronie ul. Osiedlowej w Białogórze, który przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej,
- terenu przyległego do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wschodniej części miejscowości Białogóra, który przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej,
- terenu położonego w południowo – zachodniej części, obejmującego istniejące siedliska rolnicze, gdzie dopuszcza się też funkcje sportu i rekreacji oraz teren rolny, zadrzewiony, który również przeznacza się na funkcje sportu i rekreacji.

5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO

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

Obszar objęty planem wg rysunku nr 1 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa” położony jest w większości w strefie funkcjonalnej „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

W zachodniej części obszaru wskazano strefę funkcjonalną „obszary rozwoju funkcji sportu i rekreacji – kompleksy urządzeń terenowych”, takie jak: obiekty sportu terenowego z towarzyszącymi usługami – korty tenisowe, pola golfowe, boiska, itp. z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej, hotelowej, pensjonatowej i letniskowej.

Od strony zachodniej i południowo – zachodniej obszar objęty planem przylega do strefy funkcjonalnej „obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”.

W Studium dopuszcza się też wprowadzenie nowego zainwestowania:

- w strefie +- 30m od określonej na rysunku studium granicy tych obszarów,
- budowę nowych siedlisk poza wyznaczonymi terenami rozwoju zainwestowania, jeśli wielkość gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Krokowa, po spełnieniu niezbędnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych; nie dopuszcza się lokalizowania nowych siedlisk na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

CZEŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 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 ustalenia dotyczące:

- zasad lokalizacji obiektów i nośników reklamowych,
- zasad lokalizacji ogrodzeń,
- zakaz sytuowania elektrowni wiatrowych i wież widokowych,

Dla działek budowlanych ustalono maksymalne wskaźniki zabudowy, wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych o wielkościach gwarantujących zachowanie walorów krajobrazowych terenów i ład przestrzenny.

Ustalono też zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, dzięki czemu zostanie zachowany harmonijny układ i kształt zabudowy.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- nakazów i zakazów dotyczących zagospodarowania terenów, ochrony walorów przyrody i środowiska gruntowo – wodnego,
- zakaz lokalizowania:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego,
 - przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - odnawialnych źródeł energii: otrzymanej z biomasy oraz z biopłynów, wykorzystujących energię wiatru umieszczonych na maszcie i wyposażonych w śmigło lub pionową turbinę (nie dotyczy urządzeń zasilających punkty oświetleniowe).

Dla obszaru objętego planem mają zastosowanie przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych(t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909, ze zm). W obszarze objętym planem na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się:

- 1) grunty rolne pochodzenia organicznego klasy ŁIV, ŁV, W, RV, RVI, PsV o łącznej powierzchni 5,02 ha (w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.44.MN, A.45.MN, B.1.KS i B.8.KDX, C.1.MN, C.2.MN, D.3.US,UT,ZL);
- 2) grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy ŁIV, ŁV, RVI i Ps VI o łącznej powierzchni 8,78 ha;
- 3) grunty leśne na glebach pochodzenia mineralnego klasy V o powierzchni 0,046 ha (w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 002.KDD).

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

W obszarze objętym planem nie występują obiekty i zespoły zabytkowe.

W południowo-zachodniej i północno – zachodniej części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony krajobrazowej zabytkowych wsi Białogóra i Wierzchucino, oznaczoną graficznie na rysunku planu; strefa obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych dla ochrony ekspozycji sylwety od strony wschodniej zabytkowej wsi Białogóra oraz ochrony ekspozycji sylwety od strony wschodniej zabytkowej wsi Wierzchucino. Ustalenia dla terenów objętych strefą zawarto w kartach terenów.

W północnej części terenu występuje strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków.

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 spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń:

- dotyczących strefy kontrolowanej wokół istniejącego gazociągu średniego ciśnienia PE De 90,
- dotyczących obszarów zagrożonych powodzią i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu lokalizacji dla funkcji usługowych 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)

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

Dla terenów, które pozostają w dotychczasowym użytkowaniu (drogi, tereny rolnicze, lasy, zadrzewienia, wody powierzchniowe), nie ustalono wysokości stawki procentowej, ponieważ nie zachodzą przesłanki powodujące wzrost wartości nieruchomości, a w przypadku terenów istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz wód powierzchniowych, nie będą one przedmiotem sprzedaży. Z tego względu priorytetem przy sporządzaniu planu była ochrona przed zabudową rozległego kompleksu rolniczego, obejmującego cenne obszary przyrodnicze w całości objęte ochroną prawną (w tym: Wierzchucińskie Błota, Białogórskie Bagna, rezerwat przyrody „Długosz Królewski w Wierzchucinie”, obszar NATURA 2000) o wybitnych walorach krajobrazowych i wykluczenie ekspansji rozproszonej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie.

Ponadto ochrona tych wartości wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, Strategii rozwoju gminy oraz ustaw krajowych i przepisów Unii Europejskiej.

W związku z tym walory ekonomiczne przestrzeni nie były rozpatrywane.

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

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie istniejących funkcji rolniczych i wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej w rejonach dopuszczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa.

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 poziomie terenu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

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

W obszarze objętym planem na realizację celów publicznych przewiduje się:

- drogi publiczne,

- tereny wód powierzchniowych – rzekę Białogórska Struga,
- teren urządzeń melioracji wodnych (stacja pomp „Dębki II”);
- teren parkingu w północnej części obszaru objętego planem.

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:

- dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej w terenach rolnych i leśnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących tych gruntów,
- dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej w innych terenach z ograniczeniem wysokości masztów i słupów,
- wymogu uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag i wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenia wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag i 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 interesu prywatnego 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).

Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę (mieszaniową, rekreacji indywidualnej), przylegają do terenów zwartej zabudowy wsi Białogóra i Wierzchucino i powiązane są drogami publicznymi z tymi terenami drogami publicznymi. Do tych miejscowości doprowadzona jest komunikacja zbiorowa.

Projektowany teren sportu i rekreacji (D.3.US,UT,ZL) powiązany z innymi terenami drogami wewnętrznymi. Do tych terenów, nie ma możliwości doprowadzenia transportu zbiorowego. W przypadku wykorzystania terenu na funkcje lasu, dojazd do terenu będzie wymagany tylko dla służb leśnych.

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 i drogi wewnętrzne, które umożliwią też przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Na drogach wewnętrznych prowadzących przez tereny rolnicze, jest bardzo mały ruch komunikacyjny, ograniczony do pojazdów dojeżdżających do pól.

Piesi i rowerzyści mogą się bezpiecznie poruszać się po tych drogach.

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 głównie tereny rolnicze, tylko na skraju wyznaczono tereny przeznaczone do zabudowy i tereny usług sportu. Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej przylegają do terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

Tylko teren projektowanych usług sportu położony jest w oddaleniu od terenów zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej.

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

Rada Gminy Krokowa uchwałą nr LV/490/2018 z dnia 28 września 2018 r. przyjęła wyniki oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Krokowa, zawarte w „ Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w latach 2013 – 2017”, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

Dla obszaru objętego planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W rozdz.4. Program sporządzania planów miejscowych, wskazano następujące zalecenia:

„ - przy wyznaczaniu granic nowych planów wskazane jest optymalizowanie obszaru tak, aby nowy plan zaspokajał jak największą potrzebę 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”.

Sporządzony plan spełnia powyższe kryteria.

Celem sporządzenia planu jest ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenów nim objętych i wykluczenie zabudowy w rozległych obszarach rolniczych.

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

Realizacja ustaleń planu spowoduje w minimalnym stopniu wzrost dochodów gminy w związku z:

- opłatą planistyczną naliczaną w związku ze sprzedażą działek prywatnych (obliczaną w okresie do 5 lat od uchwalenia zmiany planu),
- opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną budową urządzeń infrastruktury technicznej,
- podatkiem od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących:

- wykup terenów na przebieg drogi publicznej 002.KDD,
- budowę dróg publicznych 001.KDD i 002.KDD,
- budowa parkingu i ciągu pieszego w terenach B.1.KS i B.8.KDX.
- budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zespół projektowy:

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

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

Mgr Bogusław Grechuta – prognoza oddziaływania na środowisko.

Mgr Marek Korpanty – prognoza skutków finansowych.