

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI KŁANINO, GMINA KROKOWA

I. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO I PLANOWANYCH ROZWIĄZAŃ

1. PRZEDMIOT I CEL SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr IX/91/2015 Rady Gminy KROKOWA z dnia 25 CZERWCA 2015 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi KŁANINO, gmina KROKOWA.

Plan ma też umożliwić poprawę warunków inwestowania we wsi Kłanino, w tym wskazanie dodatkowych terenów mieszkaniowych i usługowych, terenów rekreacyjnych, ograniczenie rozproszenia zabudowy, eliminowanie nielegalnej zabudowy i ochronę krajobrazu kulturowego.

2. STAN FORMALNO – PRAWNY

Dla terenu objętego planem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla trzech działek przyległych do obszaru objętego planem obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kłanino obręb Parszkowo - Kłanino” ,obejmujący działki nr 49/4, 49/5, 55/8 i część działki nr 37/7, uchwalony uchwałą nr XI/144/2003 Rady Gminy Krokowa.

Dla terenu objętego planem wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na odbudowie z przebudową i zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalno - gospodarczy z usługą do 30% pow. użytkowej na części działki nr 37/5 w obrębie Parszkowo-Kłanino gmina Krokowa.
- 2) Decyzja o warunkach zabudowy. dla inwestycji polegającej na: odbudowie z przebudową i zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego na usługowy - muzeum na części działki nr 37/5 w obrębie Parszkowo-Kłanino gmina Krokowa.
- 3) Decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku gospodarczego na istniejących fundamentach (pozostałość po budynku zabytkowym), na działce nr 56/13.

WNIOSKI DO PLANU

Po ukazaniu się obwieszczenia i ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu nie złożono wniosków do planu.

Po przesłaniu przez Wójta Gminy zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały złożone wnioski do planu przez:

- 1) Starostwo Powiatowe w Pucku, który dotyczył:
 - przeznaczenia działki nr 53/15 pod zabudowę jednorodzinną oraz usługową,
 - przeznaczenia działki nr 49/11 pod zabudowę jednorodzinną, usługową oraz rekreacyjno – turystyczną;
- 2) Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku – dotyczy zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

- 3) ENERGA Operator SA Oddział w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, 80 557 Gdańsku, dotyczy: przebiegu przez obszar objęty planem napowietrznej sieci SN 15 kV, napowietrznej i kablowej sieci nn 0,4 kV oraz ograniczeń zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii;
- 4) Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, dotyczy spełnienia wymogów przepisów dotyczących obrony cywilnej;
- 5) Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni – nie składa wniosków.

3. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

Obszar objęty planem położony jest na północ od drogi wojewódzkiej nr 213, sięga do terenu dawnej linii kolejowej Puck – Krokowa, po której obecnie prowadzi trasa ścieżki rowerowej.

Obszar planu obejmuje tereny zainwestowane wsi Kłanino oraz tereny bezpośrednio do nich przyległe od strony północnej i zachodniej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 21 ha.

Część północną obszaru objętego planem zajmuje zabytkowy zespół pałacowo – parkowy w Kłaninie, w obrębie którego znajdują się:

- budynek pałacu, otoczony od strony południowej i wschodniej parkiem; na terenie parku pomniki przyrody na terenie parku,
- stajnie, dawne stodoły, dawne budynki inwentarskie i budynki gospodarcze,
- budynki mieszkalne.

Do terenów zainwestowanych od drogi wojewódzkiej nr 213 prowadzi droga gminna, która dochodzi do zespołu pałacowo – parkowego w Kłaninie.

Po wschodniej stronie tej drogi (w części południowo – wschodniej obszaru planu) znajduje się teren Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych im. Stanisława Staszica. W obrębie terenu szkoły znajdują się: budynek szkoły z salą gimnastyczną, internat, boisko sportowe, budynki gospodarcze.

Od strony południowej do terenu szkoły przylega teren zieleni niskiej z grupami drzew.

Po zachodniej stronie drogi wlotowej znajduje się teren upraw rolnych, oraz ujęcie wody a obok niego sklep.

Po wschodniej stronie parku znajduje się grupa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, przy których znajdują się garaże i budynki gospodarcze.

Po północnej stronie terenu zabudowy mieszkaniowej występują działki ogrodnicze – bez zabudowy.

W części północno – zachodniej występuje staw otoczony grupą drzew i tereny rolnicze.

Po południowej stronie stawu występuje grupa drzew, stanowiąca w znacznej części las (według ewidencji gruntów).

Wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem przechodzi trasa dawnej linii kolejowej, po której obecnie prowadzi ścieżka rowerowa.

Przez północną część obszaru objętego planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Przez część zachodnią przechodzą sieci wodociągowe, prowadzące od ujęcia wody do stacji uzdatnia wody.

Przez środkową część terenu przechodzi gazociąg średniego ciśnienia.

Teren wyposażony jest w sieci kanalizacji sanitarnej, które odprowadzają ścieki do oczyszczalni ścieków położonej po stronie zachodniej obszaru objętego planem.

W obszarze objętym planem występują następujące formy zabudowy:

- budynki mieszkalne: dwu kondygnacyjne, druga kondygnacja w poddaszu, wysokość ok. 8 m, dach o kącie nachylenia ok. 20 stopni do 40 stopni, trzy kondygnacyjne, trzecia

kondygnacja w poddaszu, wysokość ok. 9 - 10 m, dach o kącie nachylenia ok. 25 stopni, trzy kondygnacyjne, dach płaski, wysokość ok. 10m;

- budynki magazynowe i inwentarskie: dwie kondygnacje, w tym poddasze, wysokość ok. 9 m, dach o kącie nachylenia ok. 20 – 30 stopni;

- budynki usługowe (szkoła, internat): trzy kondygnacje i cztery kondygnacje, wysokość ok. 12 m.

Istniejąca zabudowa uzasadnia dopuszczenie w obszarze objętym planem możliwość realizacji budynków mieszkalnych i usługowych o trzech kondygnacjach z dachem płaskim lub o kacie nachylenia ok 20 -30 stopni oraz wysokości do 12 m.

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

- GMINA KROKOWA, która jest właścicielem: działki nr 55/7 - położonej po zachodniej stronie drogi wjazdowej do Kłanina, stanowiącej teren rolniczy, działek drogowych, w tym dwóch dróg prowadzących przez teren dawnego folwarku, terenu dawnej linii kolejowej, którym prowadzi ścieżka rowerowa i terenu przyległego od strony południowej,
- SKARB PAŃSTWA – W UŻYTKOWANIU GOSP. POMOCNICZEGO ZESPOŁU SZKÓŁ ROLNICZYCH, który jest właścicielem działki nr 40/6, przyległej do terenu drogi dojazdowej do Kłanina;
- POWIAT PUCKI, który jest właścicielem: działek zajmowanych przez Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych oraz działki nr 53/15, położonej w północnej części obszaru objętego planem, wzdłuż terenu ścieżki rowerowej.

4. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PLANIE.

Dla terenów istniejącego zainwestowania ustala się funkcje odpowiadające funkcjom istniejącym z możliwością realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowych obiektów usługowych, poprawiające warunki życia mieszkańców oraz zieleni urządzonej.

Dla części środkowej i wschodniej zespołu pałacowo – parkowego w Kłaninie, obejmującej dawną zabudowę folwarczną - budynki inwentarskie, magazynowe i gospodarcze (teren 1.PU), ustala się funkcje produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością, budynki pomocnicze, infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu.

Dla części zachodniej zespołu pałacowo – parkowego, która obejmuje dawną zabudowę folwarczną - budynki magazynowe i gospodarcze (teren 2.MU), ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się: w budynku usługowym mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością, magazyny związane z działalnością usługową, budynki pomocnicze, infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu. W terenie ustala się możliwość lokalizacji nowych budynków w miejscach ich historycznego występowania.

Dla pałacu i parku (teren 16.ZP,U) ustala się funkcje zieleni urządzonej i usługami - wyłączenie usługi turystyki i gastronomi.

Przez teren dawnego zespołu pałacowo – parkowego ustala się przebieg przejazdów i przejść pieszych w miejscach ich historycznego występowania.

Dla istniejących budynków mieszkalnych położonych w obrębie zespołu pałacowo – parkowego i w jego sąsiedztwie (teren 4.MU i 5.MU) ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Dla terenów położonych po północnej stronie zespołu pałacowo – parkowego ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 11.MN) a tylko dla terenu położonego skrajnie –

w części północno – wschodniej ustala się dodatkowo funkcje zabudowy usługowej (teren 12.MU). Dla obsługi tych terenów, po ich północnej stronie ustala się przebieg drogi wewnętrznej 008.KDW1.

Dla zespołu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych, położonego po zachodniej stronie historycznego parku (teren 3.MW,MN) ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej oraz zieleni urządzonej (teren stanowi fragment zespołu pałacowo - parkowego). Przez teren ustala się przebieg przejścia pieszego prowadzącego od istniejącej drogi publicznej (002.KDD) w kierunku północnym do drogi 004.KDW1. Dla zachowanych fragmentów parku ustala się funkcje zieleni urządzonej (17.ZP i 25.ZP).

Dla terenu istniejącej szkoły ponadgimnazjalnej i internatu (teren 10.U) ustala się funkcje oświaty i wychowania oraz pokrewne funkcje publiczne oraz funkcje usług turystyki i budynków zamieszkania zbiorowego.

Dla terenów położonych pomiędzy terenem szkoły i terenem internatu a drogą wojewódzką nr 213 ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (tereny 7.MU i 8.MU).

Po zachodniej stronie drogi dojazdowej do Kłanina (001.KDD), na działce stanowiącej własność Gminy Krokowa ustala się teren zabudowy usługowej (teren 9.U) z zakresem usług ograniczonych do usług: kultury, oświaty i wychowanie, opieki zdrowotnej, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m².

Dla grup drzew oraz terenu leśnego położonego we wschodniej części terenu objętego planem ustala się funkcje zieleni urządzonej (teren 19.ZP) z wymogiem zachowania drzew.

Dla terenu położonego wokół istniejącego stawu ustala się funkcje zieleni urządzonej i wód powierzchniowych (teren 22.ZP,US,WS). W terenie dopuszcza się lokalizację altan i budynku sanitarnego dla obsługi użytkowników ścieżki rowerowej.

Dla terenów położonych skrajnie – po stronie zachodniej i północno – zachodniej zachowuje się funkcje rolnicze z wykluczeniem lokalizacji budynków.

W całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
- b) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- c) odnawialnych źródeł energii: otrzymywanej z biomasy oraz z biopłynów, elektrowni wiatrowych, urządzeń wykorzystujących energię wiatru umieszczonych na maszcie i wyposażonych w śmigło lub pionową turbinę.

Układ dróg publicznych tworzą dwie drogi: droga 001.KDD prowadząca od drogi wojewódzkiej nr 213, stanowiąca historyczny dojazd do zespołu pałacowo – parkowego oraz droga 002.KDD prowadząca wzdłuż granicy obszaru objętego planem i dalej w kierunku północno – wschodnim do Parszkowa.

Po trasie istniejącego dojazdu wydziela się drogę wewnętrzną 004.KDW1, prowadząca od drogi 002.KDD w kierunku zachodnim do zabudowań zespołu folwarcznego.

Od zakończenia drogi 001.KDD w kierunku zachodnim do północnej granicy terenu objętego planem ustala się przebieg drogi publicznej 003.KDD prowadzącej w kierunku północnym.

W południowej części terenu, po działce stanowiącej własność Gminy Krokowa ustala się przebieg ciągu pieszego 005.KDW2 prowadzącego od drogi wojewódzkiej nr 213 do drogi 002.KDD.

Ciąg przedłuża się w dodatkowo w kierunku północnym pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej.

4. 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 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 strefie funkcjonalnej: obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej, zagrodowej.

Może się tu rozwijać:

- zabudowa mieszkaniowa,
- funkcje rekreacyjne, w oparciu o zabytkowe założenia dworsko – parkowe i pałacowo – parkowe we wsiach Kłanino,
- turystyka kwalifikowana, w oparciu o przebieg międzynarodowej trasy rowerowej.

Na obszarze gminy dopuszczono rozwój przemysłu nieuciążliwego. Funkcje przemysłowe nieuciążliwe w Studium rozumiane są jako: *wszelką działalność produkcyjną, drobną wytwórczość, składy, hurtownie, rzemiosło itp.*, której uciążliwość nie wykracza poza zasięg wyznaczonego obszaru).

Dla wsi Kłanino nie ustalono rozwój funkcji przemysłowych, ustalono natomiast możliwość wykorzystania dawnych baz PGR dla przemysłu nieuciążliwego, w tym przetwórstwa rolniczego; w strefie przemysłowej dopuszcza się funkcje administracyjne, usługowe, komunalne i inne związane z obsługą gospodarczą gminy, a także zachowanie istniejących siedlisk rolniczych - rodzaj działalności i możliwości inwestowania do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W oparciu o wyżej podane ustalenia, na obszarze objętym planem ustalono funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcji, składów i magazynów, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej.

Funkcje mieszkaniowe wielorodzinne ustalono tylko dla terenów, w których ta funkcja występuje oraz dla zachodniej części zabudowań folwarku, co umożliwi rewitalizację tych budynków.

Wskaźniki zabudowy ustalone w studium: (część III, rozdz. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.4)

- powierzchnia działek: minimum 1000 m² – dla obszarów wyposażonych w komunalną kanalizację sanitarną i minimum 1500 m² dla obszarów położonych poza zasięgiem komunalnej kanalizacji sanitarnej;

- wysokość budynków:

- do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, nie wyżej niż 10 m;
- dla budynków usługowych i użyteczności publicznej wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, nie wyżej niż 12 m;
- na obszarach objętych ochroną konserwatorską oraz na styku z terenami otwartymi wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, do 10m;
- 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.

Na terenie gminy ustalono zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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.

W projekcie planu ustalone kryteria spełnia teren 22.ZP,US,WS a także drogi publiczne.

Uwagi:

a) w studium dopuszcza się lokalne odstępstwa wynikające z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) oznaczone na rysunku studium granice obszarów zainwestowania wielofunkcyjnego należy traktować jako orientacyjne z tolerancją ± 30 m.

Na podstawie uwagi zawartej w pkt a) oraz analizy podanej w pkt. 2.3 w projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji budynków o dachach płaskich, tam, gdzie takie dachy występują.

II. 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:

- wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowo – parkowego w Kłaninie i strefy ochrony ekspozycji dla jego otoczenia,
- ustalenie zasad lokalizacji zabudowy w tym obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy w strefach oraz terenów wykluczonych z zabudowy,
- ustalenie ochrony alei i szpalerów drzew (według opisu podane w pkt.1.2),
- wskazanie terenów do zagospodarowania zielenią izolacyjno -krajobrazową w celu osłonięcia zabudowy dysharmonijnej.

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:

a) zakazu:

- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska- ustalenie nie dotyczy istniejących zakładów, inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej;

b) nakazu:

- ochrony pomników przyrody występujących na terenie parku przypałacowego oraz w sąsiedztwie pałacu,
- ochrony drzew w alei dojazdowej do pałacu w Kłaninie,
- ochrony drzew w alei w drodze 002.KDD,
- ochrony szpaleru drzew w północnej części parku w terenie 16.ZP,U,
- ochrony drzew w terenie przyległym do zabudowań folwarku od strony południowo-zachodniej (zmiana funkcji lasu na park),
- stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami,
- ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
- stosowania w kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w tym nasadzeniach drzew i

krzewów gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych,
- nienaruszania stosunków gruntowo – wodnych przy realizacji ustaleń planu i zachowania spójności systemu melioracyjnego całego obszaru; ustalono też zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi,
- zebrania wierzchniej warstwy ziemi przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych,
- wymogu stosowania dla dojazdów i dojeżdż nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych.

Na obszarze objętym planem oprócz gruntów zabudowanych, terenów zieleni i dróg występują grunty rolne klasy: R IIIa, R IIIb, Ps III, R IVa.

Dla gruntów rolnych klasy Ps III, RIIIa, R IIIb, B R III przeznaczonych na cele nierolnicze uzyskano wymaganą przepisami ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgodą na przeznaczenie na cele nierolnicze - Decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla gruntów rolnych o powierzchni 5,8771 ha.

Ponadto w projekcie planu przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy R IVa o powierzchni 0,1150 ha – na podstawie niniejszej uchwały.

Dla gruntów leśnych stanowiących własność prywatną przeznaczonych na cele nieleśne o pow. 0,2500 ha uzyskano zgodę na Marszałka Województwa Pomorskiego – Decyzja znak znak WBG-OGR.7151.23.2017.AS z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Dla obszaru objętego planem ustalono poziom hałasu dla terenów o przeznaczeniu MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenów o przeznaczeniu MU jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

W obszarze objętym planem znajdują się:

1) OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH (NR REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO 572): PAŁAC Z PARKIEM I SPICHRZ W KŁANINIE, który obejmuje:

a) Pałac na działce ew. nr 53/2, położony w terenie 16.ZP,U;

b) PARK przy pałacu, na działkach ew. nr: 53/2, 53/3, położony w terenie 16.ZP,U

c) SPICHRZ na działce ew. nr 53/16, położony w terenie 1.PU.

2) OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW: Zespół pałacowo - parkowy z folwarkiem w Kłaninie, brama główna na dz. 53/2, wiodąca do zespołu pałacowo – parkowego, Stodoła I na dz. 37/5, Stodoła II, dz. 37/5, Obora z wieżą ciśnień na dz. 53/16, Stajnia na dz. 53/16.

3) BUDYNKI ZABYTKOWE, KTÓRE WSKAZUJE SIĘ DO OBJĘCIA OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU: budynek inwentarski na dz. 53/16, budynek inwentarski na dz. 53/16, budynek gospodarczy na dz. 37/5, dwa budynki mieszkalne na dz. 53/10, budynek mieszkalny na dz. 53/13 i 53/14, dwa budynki mieszkalne na dz. 53/11, budynek mieszkalny na dz. 53/12, budynek mieszkalny na dz. 53/18, mur na działce 53/15, altana w parku przy pałacowym na dz. 53/3, historyczne ogrodzenie parku, aleja dojazdowa do pałacu w Kłaninie, dziedzińce wewnętrzne, historyczne drogi i historyczne wjazdy.

Dla zespołu pałacowo – parkowego i folwarku ustala się STREFĘ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ. Jest to obszar szczególnie wartościowy, o bardzo dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej, obrazującej czytelnie historyczne pochodzenie zespołu. Na

tym obszarze, występują budynki wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiekty o lokalnej wartości kulturowej.

W otoczeniu tej strefy wyznacza się STREFĘ OCHRONY OTOCZENIA ZESPOŁU. Strefa obejmuje otoczenie zespołu zabytkowego, krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym i obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych podlegający ochronie.

W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne, dla których ustala się strefy archeologiczne.

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 następujących ustaleń:

a) zakaz:

- składowania odpadów w miejscach nie przeznaczonych do tego celu oraz zakazu stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
- spalania odpadów budowlanych, w tym odpadów pochodzenia chemicznego;

b) nakazu:

- przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych,
- nakaz oczyszczenia wód odprowadzanych do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) odnoszących się do zasad prowadzonej działalności:

- zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
- dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

d) odnoszących się do strefy ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dla zachowania wymogów bezpiecznego użytkowania i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia w obrębie miejsc postojowych ustalono zabezpieczenia 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 oraz produkcji, składów i magazynów. Plan reguluje zasady obsługi komunikacyjnej terenów ułatwiając ich zainwestowanie. Wyznaczone pasy drogowe pozwalają na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z ominięciem terenów przeznaczonych pod zabudowę, przez co wartość działek nie ulega obniżeniu.

Ustalenia planu regulują możliwość wykorzystania istniejących budynków dawnego folwarku do aktualnych potrzeb oraz dopuszczają możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych 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%.

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

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie funkcji ustalonych w obowiązującym planie oraz poprzez wprowadzenie nowych funkcji zgodnie z wnioskami właścicieli.

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).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, co zapewnia dojazd do wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy,
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, w tym obejmujących grupy drzew co zapewni ich ochronę,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej dla urządzenia miejsca wypoczynku przy trasie rowerowej,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej wokół istniejącego stawu co umożliwi urządzenie miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców i dla użytkowników ścieżki rowerowej,
- wyznaczenie przebiegu ciągów pieszych po trasach zwyczajowych ścieżek, co umożliwi łatwe przemieszczanie się pieszych,
- wyznaczenie terenu dla ścieżki rowerowej,
- wyznaczenie terenów dla istniejących urządzeń infrastruktury technicznej: ujęcia wody, stacji uzdatniania wody, przepompowni ścieków, urządzeń zaopatrzenia w gaz.

W obszarze objętym planem jako obszar przestrzeni publicznej wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa ustala się teren 23.ZP,US,WS – przeznaczony na funkcje zieleni urządzonej i wów powierzchniowych, z lokalizacją urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym związanych z obsługą ruchu rowerowego.

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 23.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 przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- 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: ujęcia wody, stacji uzdatniania wody, przepompowni ścieków, urządzeń zaopatrzenia w gaz,
- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Krokowa wykonał następujące działania:

- a) opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- b) zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu 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 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).

Teren powiązany jest komunikacyjnie z drogą publiczną – drogą wojewódzką nr 213 istniejącą drogą publiczną (001.KDD). Wzdłuż drogi wojewódzkiej prowadzi trasa linii autobusowej a przystanek autobusowy znajduje się na wysokości obszaru objętego planem.

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 przemieszczanie się pieszych.

Dodatkowo wyznacza się ciągi pieszce, które stanowią uzupełnienie układu drogowego i ułatwiają przemieszczanie się pieszych.

Wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem wyznacza się teren przebiegu istniejącej ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadlokalnym – trasa międzynarodowa R 10 (006.KDW3 i 007.KDW3).

W sąsiedztwie wyznacza się tereny zieleni urządzonej (19.ZP i 22.ZP,US,WS), w których mogą być urządzone miejsca wypoczynku.

Ruch rowerowy wewnątrz obszaru objętego planem może się odbywać po jezdniach dróg publicznych. Istniejący ruch samochodowy nie jest nadmierny i nie zagraża bezpieczeństwu rowerzystów.

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 tereny zainwestowane wsi Kłanino oraz tereny położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie – po stronie północnej, zachodniej i południowej.

W planie dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy w sąsiedztwie zabudowań dawnego folwarku oraz po południowej stronie budynków szkoły.

Dodatkowo, ustala się możliwość wprowadzenia zabudowy:

- w południowo – zachodniej części terenu – po zachodniej stronie drogi dojazdowej do Kłanina; zabudowa w tym rejonie stanowić będzie kontynuację rozwoju miejscowości;
- w północnej części terenu; zabudowa w tym rejonie stanowić będzie powrót do historycznego miejsca zabudowy oraz jego powiększenie w sposób harmonijny i zgodny z przekazami historycznymi.

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 obszaru objętego planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rozdz. V „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” zawiera „Program sporządzania planów miejscowych”. W ww. Programie obszar objęty planem nie został ujęty do sporządzenia planu miejscowego.

W „Programie sporządzania planów miejscowych” wskazano następujące zalecenia:

cyt: „ - 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”.

Plan sporządzany dla fragmentu wsi Kłanino obejmuje tereny stanowiące własność prywatną, własność Gminy Krokowa i własność Starostwa Powiatowego w Puck, a jego sporządzenie ma na celu zaspokojenie potrzeb prywatnych i społecznych a także interesu publicznego poprzez ustalenie zasad ochrony zasobów historycznych i kulturowych oraz przyrodniczych i krajobrazu.

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

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z:

- opłatą planistyczną naliczaną w związku ze sprzedażą działek (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,
- sprzedażą działek stanowiących własność Gminy Krokowa.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących:

- wykup terenów na przebieg drogi publicznej 003.KDD,
- budowę drogi publicznej 003.KDD,
- budowę (modernizację) drogi wewnętrznej 004.KDW1,

- budowę ciągu pieszego 005.KDW2.