

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**FRAGMENTU WSI ODARGOWO GMINA KROKOWA.**

**I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

1. Podstawa i cel sporządzenia planu

MEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI ODARGOWO, GMINA KROKOWA sporządza się na podstawie uchwały nr XXI/238/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 27 kwietnia 2012 r.

Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenu rolniczego podzielonego na działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren nie jest objęty planem miejscowym.

2. Położenie, zainwestowanie, uwarunkowania

Obszar planu obejmuje tereny położone we wschodniej części wsi Odargowo, na wschód od ul. Łąkowej. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 12,54 ha.

W obszarze objętym planem znajdują się:

- w części północnej: siedlisko rolnicze, teren Ośrodka Produkcyjnego „Żarnowiec” (własność PGNiG SA ), w obrębie którego znajdują się urządzenia eksploatacji ropy i gazu;
- w części północnej i środkowej: tereny leśne,
- w części południowo - wschodniej i w części środkowej , wokół siedliska: tereny rolnicze.

Obszar objęty planem położony jest w obrębie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Obszar objęty planem prawie w całości (poza fragmentem zachodnim) jest położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Żarnowiec”, którego całkowita powierzchnia wynosi 2,84 ha.

**3. Podstawowe ustalenia planu.**

Dla części zachodniej obszaru objętego planem, obejmującej działkę, na której znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w budynku mieszkalnym (do 50% powierzchni całkowitej budynku) - teren 01.MN,U. Tereny istniejących zadrzewień występujących wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu wyklucza się z zabudowy - jako „*tereny zieleni krajobrazowej*”.

Dla części środkowej, obejmującej teren istniejącego siedliska ustala się funkcje zabudowy zagrodowej – teren 03.RM, a dla teren położonego wokół siedliska ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w budynku mieszkalnym (do 50% pow. użytkowej budynku)– teren 02.MN,U.

Dla części północno – wschodniej , obejmującej teren podzielony na działki ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny 04.MN i 05.MN.

Ustala się wymóg wprowadzenia zieleni krajobrazowej wzdłuż północno – zachodniej linii rozgraniczającej terenu.

Dla części południowo-wschodniej, położonej pomiędzy ul.Łąkową a lasem, ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w budynku mieszkalnym (do 50% powierzchni całkowitej budynku)– teren 06.MN,U.

W terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami: 01.MN,U, 02.MN,U, 06.MN,U dopuszcza się usługi do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

Dla terenu Ośrodka Produkcyjnego Żarnowiec PGNiG SA Oddział w Zielonej Górze ustala się funkcje zakładu górniczego – teren 07.PG3.

Dla istniejących terenów leśnych i przyległych terenów zadrzewionych (poza fragmentem, przez który przechodzi droga 14.KDD) zachowuje się w użytkowaniu leśnym – tereny 08.ZL, 09.ZL, 10.ZL. Tereny te pełnią ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową i powinny być trwale zachowane.

Teren rolniczy położony w północnej części zachowuje się w użytkowaniu rolniczym – teren 11.R.

Teren rolniczy położony przy zakładzie górniczym również zachowuje się w użytkowaniu rolniczym – teren 12.R. W obu terenach wyklucza się lokalizację budynków.

Istniejący rów melioracji wodnych podstawowych zachowuje się w dotychczasowym użytkowaniu - teren 13.WS.

W obszarze objętym planem ustala się przebieg drogi publicznej wzdłuż północnej granicy terenu objętego planem - droga 14.KDD. Wyznaczenie drogi umożliwi najkrótszą komunikację pomiędzy Szarym Dworem a Odargowem i jednocześnie stanowić będzie drogę turystyczną dla ruchu pieszego i rowerowego wzdłuż bardzo krajobrazowej równiny terenów Błot przymorskich. Linie rozgraniczające drogi obejmują istniejące sieci : wodociągową, kanalizacji sanitarnej i gazociągu.

Fragment drogi przebiega w strefie ochronnej zakładu górniczego - kierownik ruchu zakładu górniczego musi wyrazić zgodę na poprowadzenie drogi w tej strefie. Szerokość w liniach rozgraniczających 11m.

Ustala się przedłużenie ul.Łąkowej, która dochodzi do południowej granicy obszaru objętego planem w kierunku wschodnim – w funkcji drogi publicznej – teren 15.KDD. Droga obejmuje działkę, która stanowi własność Gminy Krokowa.

W obszarze objętym planem wydziela się drogi wewnętrzne:

- teren 16.KDW, która obejmuje działkę wydzieloną w ramach dokonanego podziału terenu. Droga stanowi pętlę połączoną z drogą 15.KDD. Szerokość w liniach rozgraniczających 8m.

- teren 17.KDW stanowi dojazd do terenu zakładu górniczego, wydzielony po trasie istniejącego dojazdu.

## **7. Zgodność ustaleń planu ze 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 nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. , z późniejszymi zmianami.

Dla wsi obrębowej ODARGOWO w Studium ustalono:

Wieś obrębowa -12.ODARGOWO

1) Funkcje:

- dominująca: rekreacja, obsługa turystyki, rolnictwo,
- uzupełniająca: mieszkalnictwo, funkcje usługowe związane z obsługą mieszkańców.

2) Struktura obszaru:

- zabudowa skoncentrowana w rejonie historycznej wsi Odargowo i częściowo rozproszona,
- skupiska nielegalnej zabudowy letniskowej w części wschodniej – obszar problemowy do rozstrzygnięcia w dalszej fazie projektowania,
- rozwój terenów osiedleńczych (zabudowy mieszkaniowej i letniskowej) w rejonie zwartej zabudowy wsi,
- w zasięgu zwartej zabudowy wsi rozwój funkcji mieszkaniowych.

Uwarunkowania:

- konserwatorskie: strefa ochrony konserwatorskiej: nie wyznaczono.
- przyrodnicze: Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazu.
- inne: teren i obszar górniczy ŻARNOWIEC.
- ochrona zasobów zieleni: lasów, parków, alei i zieleni przydrożnej. Lasy pełnią funkcje ekologiczne i krajobrazowe.

Inwestycje celu publicznego:

- zespół sportowy dla mieszkańców – poza obszarem objętym planem.
- modernizacja ujęcia wody – poza obszarem objętym planem.
- w zakresie odprowadzenia ścieków miejscowość położona w zasięgu obsługi „Aglomeracji Żarnowiec” – poza obszarem objętym planem.

Obszar objęty planem położony jest w wyznaczonej na Rysunku nr 1 Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w strefie funkcjonalnej – obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – *funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe.*

W projekcie planu część terenu pozostawia się w użytkowaniu rolniczym – zgodnie z wnioskiem właściciela oraz w użytkowaniu leśnym – ze względów przyrodniczych.

Ustalone w projekcie planu funkcje są zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w Studium.

W części opisowej Studium – część II, rozdz. 3.3. ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

- powierzchnia działek budowlanych: *min. 1000 m<sup>2</sup> dla obszarów wyposażonych w komunalną kanalizację sanitarną, min. 1500 m<sup>2</sup> dla obszarów położonych poza zasięgiem komunalnej kanalizacji sanitarnej;*
- wysokość zabudowy i forma dachów: *wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, nie wyżej niż 10 m; na obszarach objętych ochroną konserwatorską oraz na styku z terenami otwartymi wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze; 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;*
- wielkość powierzchni zabudowy działek: *do 25% powierzchni działki.*

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto minimalną powierzchnię działek o wielkości 1000 m<sup>2</sup> :

- w terenach 4.MN i 5.MN z uwagi na podziały na działki dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, która przebiega w odległości ok. 250 m w kierunku północno – zachodnim od terenu.
- w terenie 6.MN,U z uwagi na położenie w zasięgu istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, która przebiega w odległości ok. 280 m w kierunku północno – zachodnim od terenu.

## **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 w zakresie ładu przestrzennego projekcie planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 5 ust.1 i 2:

- wykluczenie lokalizacji reklam,
- dopuszczenia nośników informacyjnych dotyczących prowadzonej działalności,
- zasad lokalizacji ogrodzeń.

W projekcie planu ustalono wymagania mające na celu ochronę walorów krajobrazowych, dotyczące:

- kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych i terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych,
- ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury a także ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące: maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskazanie terenów do zagospodarowania zielenią izolacyjno -krajobrazową, zasad kształtowania zabudowy, w zakresie wysokości i kolorystyki oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

### 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 ustalenia zawarte w § 6 uchwały, o treści:

- zachowanie lasów wydzielonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami: 08.ZL, 09.ZL, 10.ZL, zachowanie zadrzewień występujących w obrębie zieleni krajobrazowej (oznaczonej na rysunku planu);
- poziom emisji hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- nasadzenia drzew i krzewów realizować w oparciu o gatunki zgodne geograficznie i siedliskowo z warunkami miejscowymi;
- przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- realizacja ustaleń planu nie może negatywnie wpłynąć na cele ochrony rezerwatu przyrody „Zielone”, położonego w odległości 350 m od granicy obszaru objętego planem.

Ponadto w planie ustalono:

- wykluczenie przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w przepisach odrębnych, wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymogów podanych w § 6 ust.1;
- wydzielenie kanału melioracji wodnych podstawowych i rowów melioracyjnych i podano wymogi zachowania dostępu do nich.

W obszarze objętym planem przewiduje się:

- na cele nierolnicze: grunty rolne klasy ŁIV, PsV, PS VI, RV, RVI, W pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 7,1219 ha położone w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01.MN,U, 02.MN,U, 04.MN, 05.MN, 06.MN,U, 07.PG3 – na podstawie niniejszej uchwały;
- na cele leśne: grunty rolne zadrzewione klasy RV, PS VI, pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 0,4442 ha położone w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu graficznie i symbolem 09. ZL – na podstawie niniejszej uchwały;
- na cele nieleśne: grunty leśne o łącznej powierzchni 0,0180 ha położone w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu graficznie i symbolem 14.KDD - na podstawie

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

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się stref ochrony konserwatorskiej ani obiektów zabytkowych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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 następujących ustaleń:

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

c) ustalenia odnoszące się do 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) w projekcie planu wprowadzono też zasady zagospodarowania terenów położonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dla zachowania wymogów bezpiecznego użytkowania i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

e) wyznaczenie strefy ochronnej i obszaru ochronnego od obiektów związanych z wydobywaniem ropy naftowej.

Dla zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych 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 mieszkaniowych i funkcji mieszkaniowych z usługami.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na utworzenie nowych miejsc pracy i większe wpływy 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 uwzględnione poprzez zachowanie funkcji zabudowy zagrodowej i wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zgodnie ze złożonymi wnioskami, w tym dla terenów, w których dokonano podziałów na działki.

W planie ustala się przebieg drogi publicznej 14.KDD, której odcinek wschodni prowadzi przez teren stanowiący własność osób fizycznych.

Właścicielom gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami przysługiwać będzie rekompensata za zajęty grunt.

W planie ustala się przebieg dróg wewnętrznych:

- 16.KDW – po granicach działki wydzielonej na ten cel; droga zapewni dojazd do wydzielonych wzdłuż niej działek;
- 17.KDW – po trasie istniejącego dojazdu do terenu 07.PG3.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - został uzgodniony w tym zakresie z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Gdańsku, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku, Morskim Oddziałem Straży Granicznej oraz Pomorskim Urzędem Wojewódzkim w Gdańsku Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów dla przebiegu dróg publicznych:

- drogi 14.KDD: droga prowadzi wzdłuż północnej granicy terenu objętego planem. Wyznaczenie drogi umożliwi najkrótszą komunikację pomiędzy Szarym Dworem a Odargowem i jednocześnie stanowić będzie drogę turystyczną dla ruchu pieszego i rowerowego wzdłuż bardzo krajobrazowej równiny terenów Błot przymorskich. Linie rozgraniczające drogi obejmują istniejące sieci : wodociągową, kanalizacji sanitarnej i gazociągu,
- drogi 15.KDD: droga stanowi przedłużenie ul.Łąkowej, która dochodzi do południowej granicy obszaru objętego planem w kierunku wschodnim – w funkcji drogi publicznej – teren 15.KDD. Droga obejmuje działkę, która stanowi własność Gminy Krokowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.

#### 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 terenach dróg,
- uwzględnienie przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- zapewnienie 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;
- 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).

Na obecnym etapie prac (projekt planu wersja III) 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 prasie - Dziennik Bałtycki z dnia 20.02.2013 r. obwieszczenia o podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz o możliwości składania wniosków do planu (pismo znak ZGP.6721.05.2013 Kłanino, z dnia 20.02.2013 r.);
  - poinformował o wyłożeniu projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia 2014 r. do 14 Lutego 2014 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do dnia 28 lutego 2014 r. poprzez ogłoszenie na Tablicy ogłoszeń oraz w prasie - Dziennik Bałtycki (WYŁOŻENIE PIERWSZE),
  - rozpatrzył złożone do projektu planu uwagi i wnioski w dnia 20 marca 2014 r.
  - w związku z uwzględnieniem części złożonych uwag i wniosków projekt planu, poinformował o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 6 sierpnia 2014 r. do 5 września 2014 r. z terminem składania uwag o dnia 19 września 2014 r. poprzez ogłoszenie na Tablicy ogłoszeń oraz w prasie -Dziennik Bałtycki (WYŁOŻENIE DRUGIE),
  - rozpatrzył złożone do projektu planu uwagi i wnioski w dnia 30 września 2014 r.
  - w związku z uwzględnieniem części złożonych uwag i wniosków projekt planu, poinformował poprzez ogłoszenie na Tablicy ogłoszeń oraz w prasie -Dziennik Bałtycki o TRZECIM wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 01.02.2017 r. do 03.03.2017 r. z terminem składania uwag o dnia 17.03.2017 r.
- Do projektu planu nie złożono wniosków.

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

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny.

Przeprowadzając w trakcie sporządzenie projektu planu analizy istniejącego zagospodarowania terenu, środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, wykazano iż teren predysponowany jest zabudowy co wynika z:

- położenia przy istniejącej w części zachodniej zabudowie,
- możliwości połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznym, co stworzy możliwość bezpośrednich dojazdów do działek i prowadzenia infrastruktury technicznej w sposób, który nie będzie stwarzał kolizji z istniejącą zabudową,
- możliwości obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, które stanowią dobro publiczne poprzez ustalenia opisane w pkt.1.1.

W planie ustalono ochronę interesu publicznego poprzez:

- a) wydzielenie Kanału melioracji wodnych podstawowych i przyjęcie odpowiednich ustaleń;
- b) wydzielenie stref ochronnych wokół odwiertu ropy naftowej Żarnowiec IG4.

Zmiana planu umożliwia wprowadzenie zabudowy i zainwestowania terenu zgodnie z wnioskami i uwagami do planu.

## **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 – ul. Morską i ul.Łąkową w Odargowie.

Projektuje się przedłużenie ul. Morskiej w kierunku wschodnim do miejscowości Szary Dwór. Mieszkańcy z obszaru objętego planem posiadają dostępność do publicznego transportu drogowego, którego trasa prowadzi przez miejscowość Odargowo – w odległości ok 500 m w kierunku zachodnim.

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

Obszar planu położony jest poza głównymi strumieniami przemieszczania się pieszych dlatego nie ma więc uzasadnienia do wyznaczania wydzielonych ciągów pieszych.

W planie przyjęto rozwiązanie, mające na celu ułatwienie przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez zaprojektowanie drogi publicznej 14.KDD, która łączy ul. Morską w Odargowie z drogą prowadzącą z Goszczyna do Karwińskich Błot przez Szary Dwór.

Z Szarego Dworu prowadzi obecnie w kierunku zachodnim – do Odargowa droga leśna, ale kończy się na granicy działki 125/3. Droga jest wykorzystywana przez turystów i mieszkańców a brak jej powiązania ze wschodnim odcinkiem ul. Morskiej stanowi poważane utrudnienie w dojazdach i w ruchu turystycznym.

Wydzielenie przebiegu i późniejsza jej realizacja poprawi warunki obsługi komunikacyjnej mieszkańców i ruchu turystycznego -pieszego i rowerowego.

Ponieważ połączenie to ma charakter lokalny, ruch rowerowy może prowadzić po tej drodze i nie ma uzasadnienia dla wydzielania wzdłuż tej drogi 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 i 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 zachodniej tereny istniejącej zabudowy a w pozostałej części tereny planowanej zabudowy, przyległe do terenów zabudowy istniejącej.

Nowa zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno -przestrzenną.

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

Rada Gminy Krokowa uchwała 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, przyjęła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2009-2012”, oceniła aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przyjęła wieloletni „Program sporządzania planów miejscowych” dla gminy Krokowa.

W ww. Analizie obszar objęty niniejszym planem jest przedstawiony jako plan w opracowaniu,

### **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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą funkcji w uchwalonym planie - dotyczy terenów 01.MN,U, 02.MN,U, 04.MN, 05.MN, 06.MN,U,



- opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości na działki budowlane oraz budową przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej do tych terenów: dotyczy terenów 01.MN,U, 02.MN,U, 06.MN,U,
- podatkiem od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących:

- wykup gruntu działki nr 123/3 dla przebiegu drogi publicznej 14.KDD,
- budowę drogi publicznej 14.KDD,
- realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drogach 15.KDD i 16.KDW.

Wójt Gminy Krokowa.