

UCHWAŁA NR LXXVI/728/2024
RADY GMINY KROKOWA

z dnia 25 stycznia 2024 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Gminy Krokowa uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Krokowa 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 2018-2022”, stanowiącej Załącznik Nr 1 doniniejszej uchwały.

§ 2. 1. Po zapoznaniu się z zawartą w Analizie, o której mowa w § 1, oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonego uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., oraz zmienionego uchwałami: Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 r., oraz Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r. oraz Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin, stwierdza się, że Studium:

- 1) pod względem polityki przestrzennej i przydatności do aktywnego działania w tym zakresie – jest aktualne;
- 2) pod względem formalnym – pozostaje bez sprzeczności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zgodnie z wnioskami z analizy, o której mowa w ust. 1, oraz aktualnie obowiązującymi przepisami kontynuowane będą prace nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Krokowa, do którego Rada Gminy Krokowa przystąpiła Uchwałą Nr LXXIII/693/2023 z dnia 30 listopada 2023 r.

§ 3. 1. W wyniku oceny zawartej w Analizie, o której mowa w § 1, stwierdza się, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są:

- 1) aktualne pod względem formalnym z zastrzeżeniem punktów 2 – 4;
- 2) nieaktualne pod względem skali rysunku planu i funkcjonalno-przestrzennym pozostają plany miejscowe wskazane w § 2 ust. 1 pkt 2 Uchwały Rady Gminy Krokowa 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, tj.:
 - a) na trasie przebiegu przez teren gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Pr=8,4 MPa wraz ze strefą ochronną – węzeł Wiczlino – ŻEG Żarnowiec (z późniejszą zmianą) – skala 1:10 000,
 - b) na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego – skala 1:5 000;
- 3) nieaktualne pod względem funkcjonalno-przestrzennym pozostają plany miejscowe wskazane w § 2 ust. 1 pkt 3 Uchwały Rady Gminy Krokowa 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, tj.:
 - a) w niewielkim zakresie – wsi Wierzchucino Wybudowania II,
 - b) fragmentów wsi Dębki sektor A, B i D;
- 4) ze względu na liczne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące przedmiotu ustaleń planu, wymogi w zakresie zgodności z jego aktualną treścią spełniają tylko najnowsze

plany, uchwalone od 2017 roku; pomimo tego należy ocenić, że generalnie obowiązujące na obszarze gminy plany miejscowe pozostają aktualne.

2. Nieaktualność planów miejscowych nie oznacza ich nieważności lub niezgodności z prawem.

§ 4. Zobowiązuje się Wójta Gminy Krokowa do:

- 1) kontynuowania działań dotyczących sporządzenia planu ogólnego gminy Krokowa do którego Rada Gminy Krokowa przystąpiła Uchwałą Nr LXXIII/693/2023 z dnia 30 listopada 2023 r.;
- 2) do monitorowania zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa i w miarę potrzeb do podejmowania prac zmierzających do aktualizacji obowiązujących lub opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa .

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Krzebietke

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY KROKOWA
w latach 2018-2022**



Krokowa, listopad 2023 r.



ZESPÓŁ AUTORSKI:



GRAPH 31 Małuj Joanna

Pracownia: ul. Karłowicza 22/1

80-275 Gdańsk

Tel.: +48 607 615 090

pracownia@graph31.pl

mgr inż. arch. Piotr Szafranowicz

współpraca:

mgr inż. arch. Joanna Małuj

inż. Kamila Wysocka

Spis treści

WSTĘP	4
1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY	6
1.1. Analiza wydanych pozwoleń na budowę	9
1.2. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	23
1.3. PODSUMOWANIE	28
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM.....	31
2.1. Analiza aktualności zapisów Studium.....	32
2.2. Wnioski o zmianę Studium	34
2.3. Wnioski dotyczące aktualności Studium wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	36
2.4. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM	37
3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH	39
3.1. Obszary objęte planami miejscowymi do 2022 r.*	39
3.2. Analiza aktualności zapisów obowiązujących planów miejscowych.....	46
3.3. Plany miejscowe w trakcie opracowania	49
3.4. Wnioski dotyczące aktualności planów miejscowych wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	52
3.5. Wnioski o sporządzenie nowych lub zmianę obowiązujących planów miejscowych	53
3.6. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH I POSTĘPÓW W ICH OPRACOWYWANIU	55
4. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	56
4.1. Plany miejscowe obowiązkowe.....	56
4.2. Kryteria ustalania kolejności sporządzania planów miejscowych.....	58
4.3. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	59
5. WNIOSKI KOŃCOWE.....	62

WSTĘP

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023.977):

W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Natomiast zgodnie z art. 32 ust. 2 tej ustawy:

Wójt (...) przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy „zastąpione zostaje” planem ogólnym, który – w przeciwieństwie do studium - będzie aktem prawa miejscowego.

Gmina Krokowa nie posiada jeszcze sporządzonego planu ogólnego, a zgodnie z art. 87 tej ustawy oraz art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 r. 1688):

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Stąd, na potrzeby niniejszego opracowania tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2022 r. (w tym okresie nie obowiązywała jeszcze nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r.), w celu spełnienia szeroko rozumianych wymogów ustawowych, w jego skład włączono także:

- ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa,
- ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych,
- wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

Celem opracowania jest podsumowanie działalności gminy w zakresie tworzenia i realizacji polityki przestrzennej w określonym okresie czasu, ułatwiające dostosowanie tej działalności do potrzeb wynikających z uwarunkowań i możliwości, a także ułatwienie podejmowania decyzji dotyczących problematyki planistycznej.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w oparciu o dane i informacje otrzymane od Urzędu Gminy Krokowa jak również zawarte w poprzedniej *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2013-2017* przyjętej przez Radę Gminy Krokowa uchwałą nr LV/490/2018 z dnia 28 września 2018 r. W celu zachowania ciągłości systemu prowadzenia, analizy i oceny polityki przestrzennej gminy zachowano układ formalny opracowania, a w treści znajdują się bezpośrednie odniesienia do tego poprzedniego opracowania.

1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają z wielu czynników, ale istotne jest, aby przebiegały one zgodnie z polityką przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy (lub strategii rozwoju ponadlokalnego), a do czasu obowiązywania także w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i były koordynowane przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (w mniejszym stopniu przez decyzje o warunkach zabudowy).

Jednymi z najistotniejszych, ale też najbardziej widocznych, są zmiany sposobu wykorzystania terenów z terenów łąk, pastwisk lub upraw rolnych na tereny zabudowane, a zwłaszcza niezwiązane z gospodarką rolną. Konsekwencją tych zmian są z kolei potrzeby rozbudowy systemów infrastruktury technicznej (w tym w szczególności systemów gminnych) oraz układu drogowego, które w sposób oczywisty przekładają się na skutki finansowe dla gminy. Dla gminy takiej jak Krokowa – posiadającej znaczące walory środowiska przyrodniczego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, oraz opierającej swój rozwój w dużym stopniu na turystycznym wykorzystaniu tych walorów – niezwykle ważna jest właściwa koordynacja zarówno ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę jak i ich rozmieszczenia na jej obszarze. Dodatkowe wymagania w tym zakresie stawia także ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazująca dostosowania ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę do liczby mieszkańców gminy.

Analizę i ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ułatwić może porównywanie kilku wskaźników. W chwili obecnej nie jest możliwe pozyskanie danych do wyliczenia wszystkich z nich, ale wskazane jest gromadzenie przez gminę tych danych oraz okresowe ich porównywanie. Należy do nich:

- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium i planach miejscowych) do powierzchni obszaru gminy;
- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium i planach miejscowych) do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
- stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni obszaru gminy;
- stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w Studium;
- stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w tych planach;
- powierzchnia terenów zabudowanych według ewidencji gruntów, które położone są poza terenami przeznaczonymi w Studium i planach miejscowych.

Aktualnie wskaźniki te są następujące:

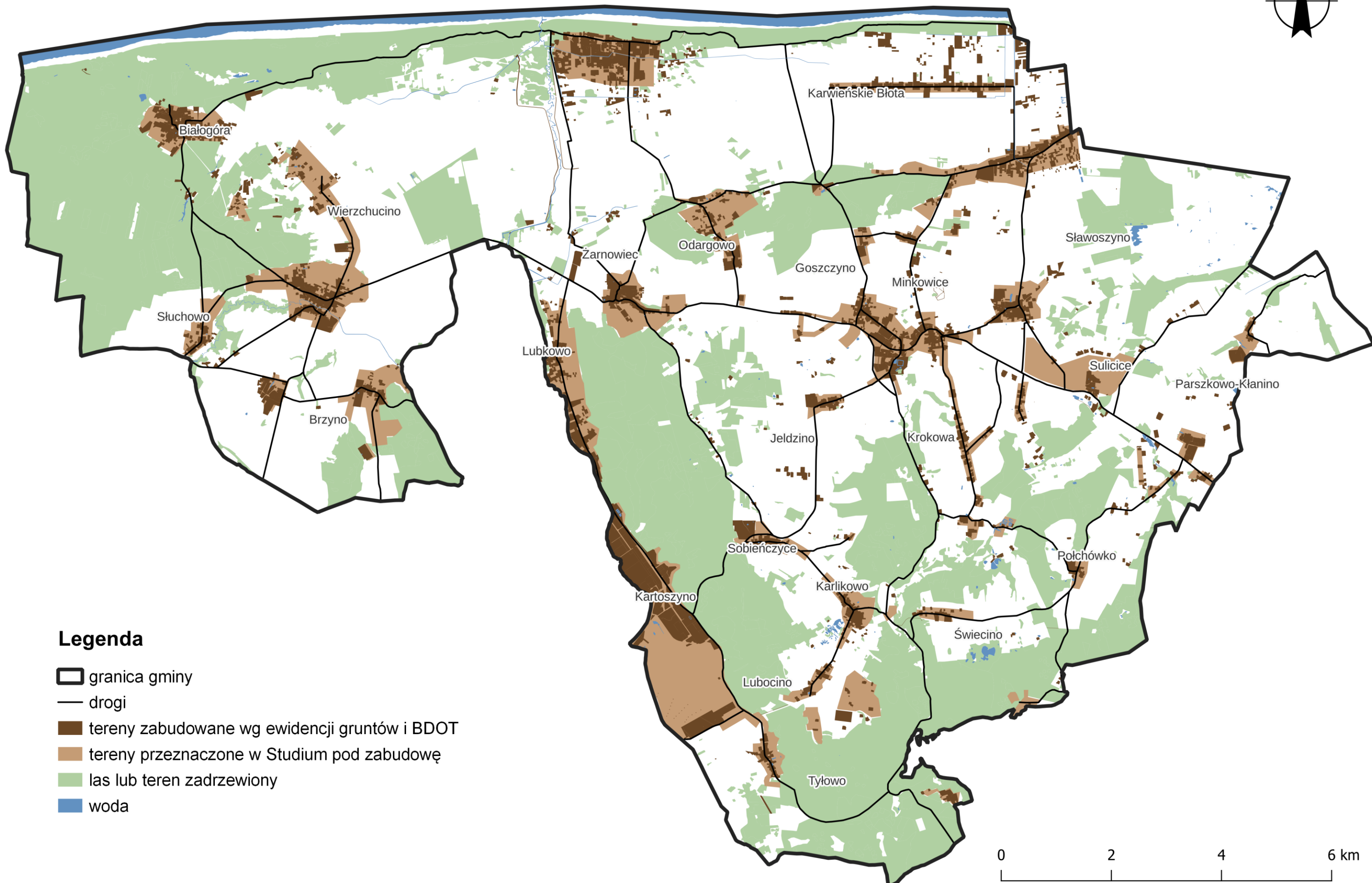
- tereny zabudowane i zurbanizowane według danych z ewidencji gruntów oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych gruntów stanowią ok. **5,2%** powierzchni gminy;
- tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone w Studium stanowią ok. **11%** powierzchni gminy;
- tereny zabudowane i zurbanizowane według ewidencji gruntów stanowią **34,8%** terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w Studium;

- na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w Studium znajduje się ok. **76%** terenów zabudowanych i zurbanizowanych według ewidencji gruntów, czyli **24%** istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych znajduje się poza wyznaczonymi w Studium terenami przeznaczonymi pod zabudowę.







Na rysunku poniżej przedstawiono przestrzenne rozmieszczenie terenów zabudowanych i zurbanizowanych według ewidencji gruntów oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych w stosunku do terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przeprowadzona w kolejnych rozdziałach analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy pozwoli na charakterystykę ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy.

ROZMIESZCZENIE TERENÓW ZABUDOWANYCH W GMINIE KROKOWA



Legenda

-  granica gminy
-  drogi
-  tereny zabudowane wg ewidencji gruntów i BDOT
-  tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę
-  las lub teren zadrzewiony
-  woda



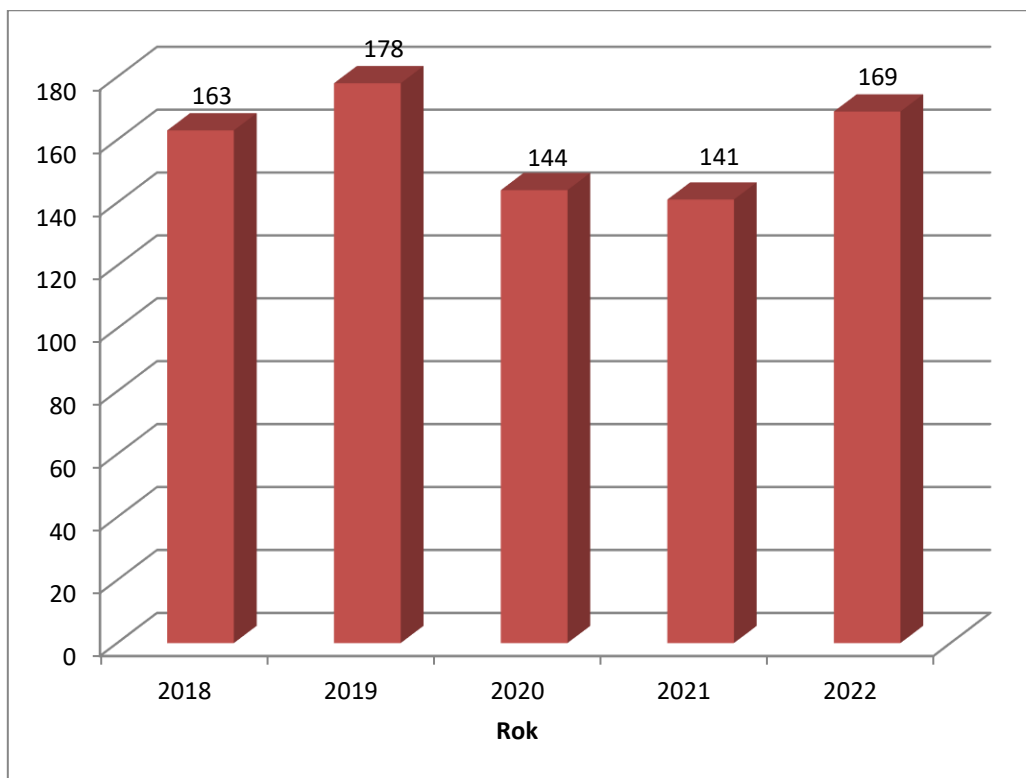
1.1. Analiza wydanych pozwoleń na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym w szczególności dotyczących nowych inwestycji, pozwala na zobrazowanie i charakterystykę zmian jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Pucku zestawiono i przeanalizowano decyzje:

- wydane dla nowych inwestycji;
- zamienne, dotyczące inwestycji, które już wcześniej otrzymały pozwolenie na budowę;
- dotyczące przebudów, rozbudów, zmian sposobu użytkowania obiektów istniejących, remontów;
- dotyczące rozbiórek istniejących obiektów;
- odmowne.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę obrazuje nasilenie ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy.

Ryc. Nr 1 - Liczba wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę na obszarze gminy Krokowa według roku

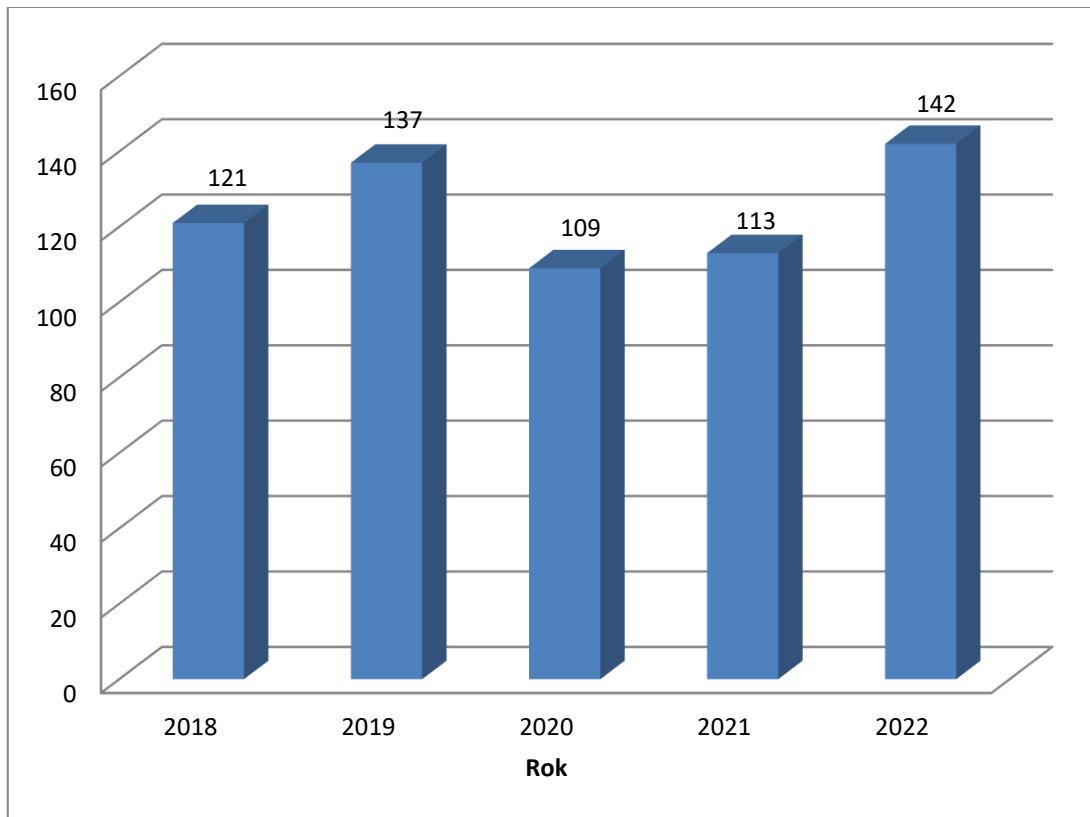


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pucku.

W latach 2018-2022 (okres 5 lat) wydano łącznie 795 decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę (Ryc. Nr 1). Dla nowych inwestycji, nowych obiektów wydano tych decyzji 622¹ (Ryc. Nr 2). W poprzednim analizowanym okresie, tj. w latach 2013-2017 (okres 5 lat) wydano 563 pozwolenia dla nowych inwestycji. Porównując oba okresy zwrócić należy uwagę na około 10% wzrost liczby nowych wydanych średniorocznie decyzji.

¹ Ta liczba nie obejmuje decyzji zamiennych, dotyczących przebudów, rozbudów i zmian sposobu użytkowania oraz rozbiórek i decyzji odmownych.

Ryc. Nr 2 - Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nowych inwestycji na obszarze gminy Krokowa według roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pucku.

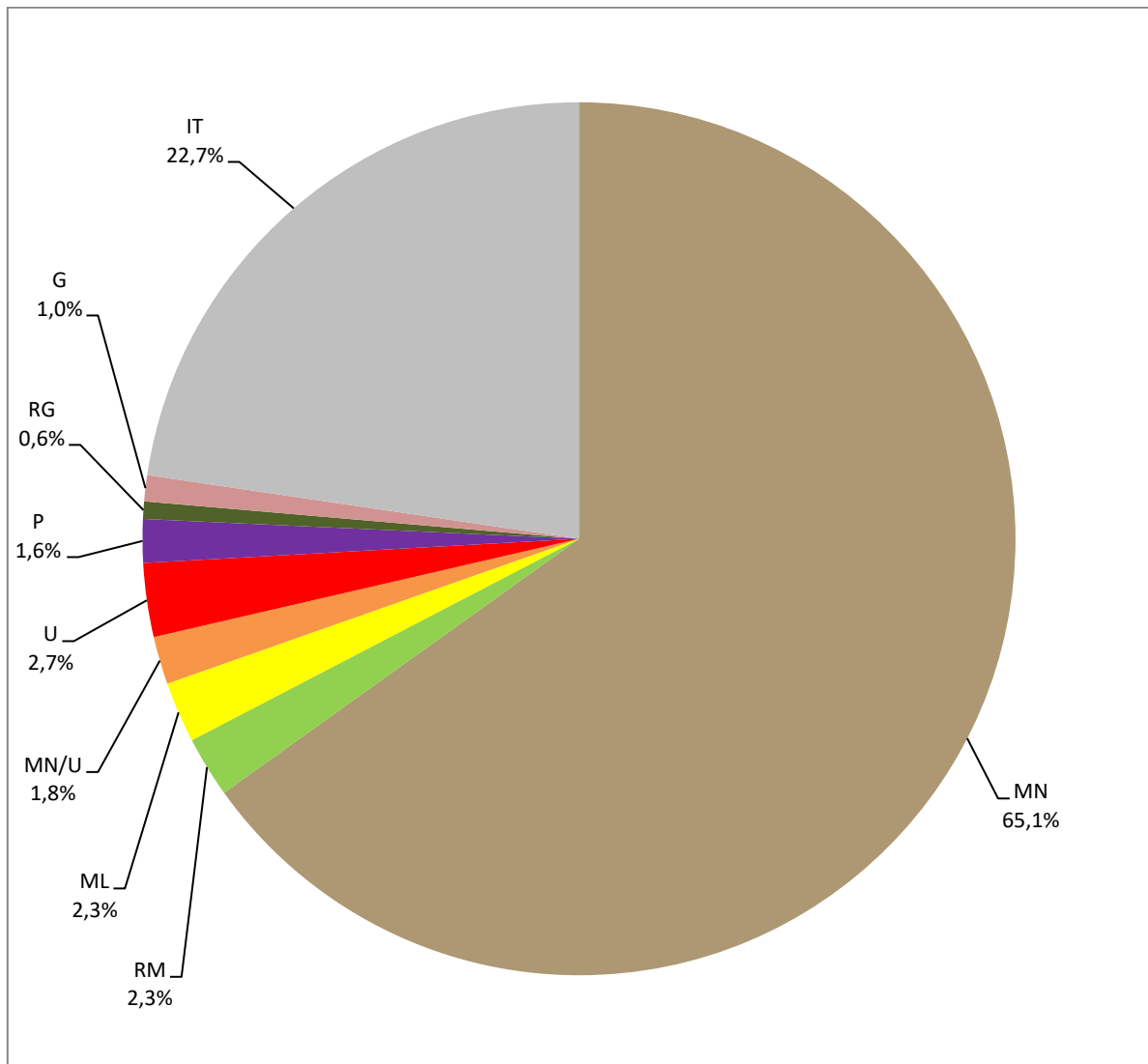
Na Ryc. Nr 3 przedstawiono udział procentowy poszczególnych rodzajów inwestycji w ogólnej liczbie wydanych w latach 2018-2022 decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych inwestycji. Podobnie jak w poprzednim analizowanym okresie – latach 2013-2017, nadal dominują inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na przestrzeni lat 2018-2022 nie została natomiast wydana żadna decyzja o pozwoleniu na budowę dotycząca zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Inwestycje mieszkaniowe (MN + RM + MN/U²) stanowią prawie 70% wszystkich realizowanych na obszarze gminy nowych inwestycji. W porównaniu do poprzedniego analizowanego okresu (50%) stanowi to istotny wzrost udziału tego rodzaju inwestycji w całkowitej liczbie wydanych pozwoleń na budowę. Jak wynika z danych przedstawionych na Ryc. Nr 4 oraz danych z poprzedniej *Analizy zmian*, liczba nowych inwestycji dotyczących zabudowy mieszkaniowej³ zwiększała się do roku 2020, kiedy to nastąpił znaczący spadek (najprawdopodobniej spowodowany pandemią COVID-19, wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego oraz obostrzeń ograniczających działalność i aktywność społeczną). Po ustabilizowaniu sytuacji pandemicznej w 2021 z powrotem nastąpił wzrost liczby tego typu inwestycji.

Kolejną istotną grupą, stanowiącą ok. 1/5 wydanych pozwoleń na budowę, są szeroko rozumiane inwestycje infrastrukturalne (grupa oznaczona IT) tj. dotyczące budowy, modernizacji gminnych (oraz czasami ponadlokalnych) systemów infrastruktury technicznej oraz wyposażenia w te systemy istniejącej zabudowy, jak również wszelkie inwestycje drogowe (Ryc. Nr 3).

² MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, MN/U – zabudowa mieszkaniowa z usługami)

³ Suma pozwoleń dla inwestycji: MN + RM + MN/U

Ryc. Nr 3 – Udział procentowy poszczególnych rodzajów inwestycji w ogólnej liczbie pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji wydanych na obszarze gminy Krokowa w latach 2018-2022

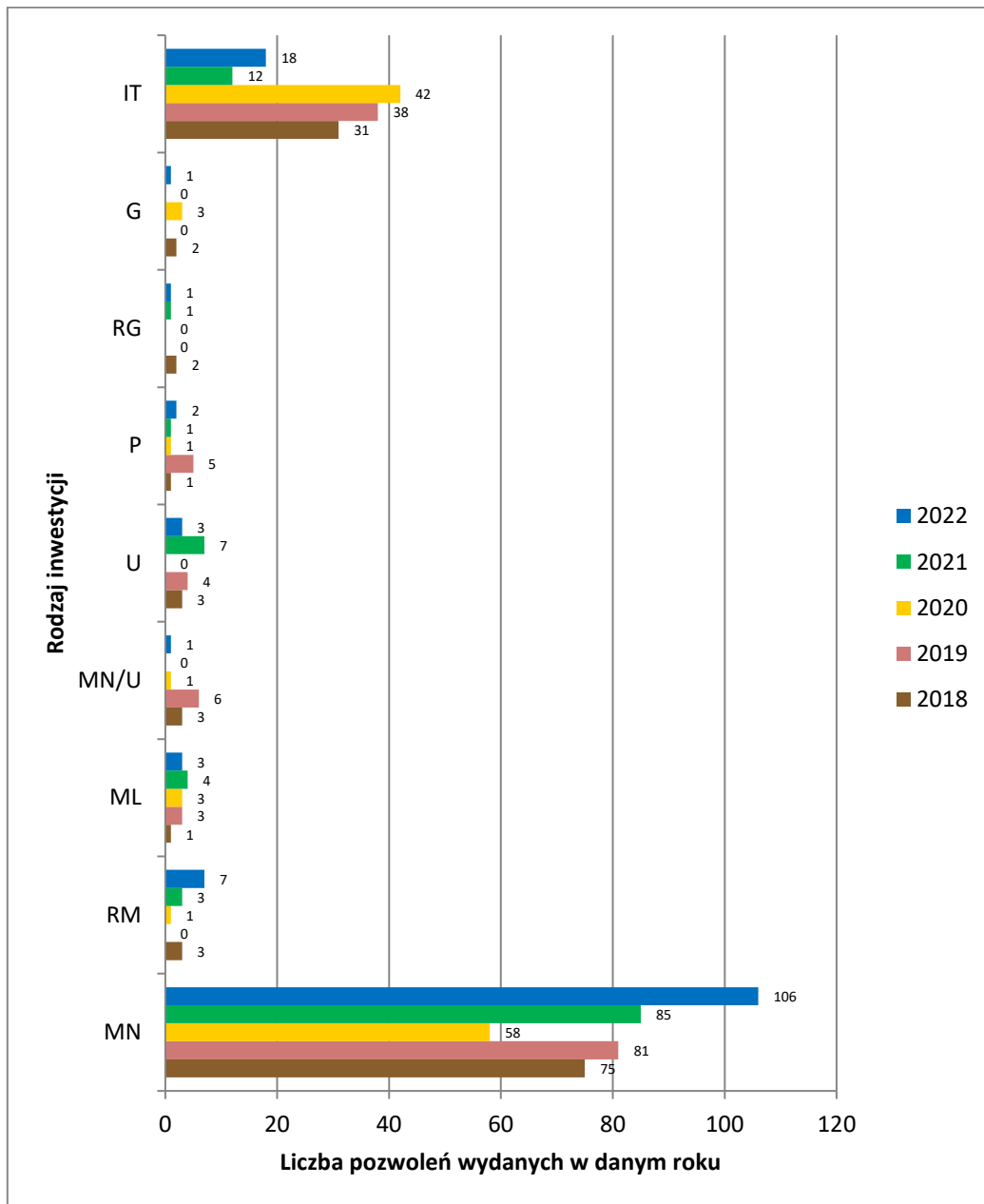


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pucku.

Oznaczenia: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, ML – budynki rekreacji indywidualnej, MN/U – budynki mieszkaniowo-usługowe, U – budynki usługowe i biurowe, P – zabudowa przemysłowa, RG – rolnicze budynki gospodarskie, G – garaże i inne budynki gospodarskie niezwiązane z rolnictwem, IT – infrastruktura techniczna i drogi.

Rozwój inwestycji z sektora usługowego, przede wszystkim infrastruktury turystycznej i rekreacji indywidualnej wciąż ma kluczowe znaczenie dla gminy Krokowa. Każdego roku (za wyjątkiem inwestycji usługowych w 2020 r.) wydawanych było kilka decyzji o pozwoleniu na budowę dla tego rodzaju przedsięwzięć (Ryc. Nr 4). Podobnie jak opisano w poprzedniej *Analizie zmian*, również w latach 2018-2022 zwłaszcza w miejscowości Dębki uzyskano liczne pozwolenia na budowę kompleksów budynków, często zgrupowanych na jednej działce budowlanej. Tymczasem zauważyć można, że w rzeczywistości nie stanowią one osiedli mieszkaniowych (choć formalnie zaliczane są do takich inwestycji), a właściwie pełnią funkcję usługową i rekreacyjną, dostarczając zakwaterowania turystom.

Ryc. Nr 4 – Liczba pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji wydanych na obszarze gminy Krokowa w latach 2018-2022 według rodzaju inwestycji



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pucku.

Oznaczenia: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, ML – budynki rekreacji indywidualnej, MN/U – budynki mieszkaniowo-usługowe, U – budynki usługowe i biurowe, P – zabudowa przemysłowa, RG – rolnicze budynki gospodarskie, G – garaże i inne budynki gospodarskie niezwiązane z rolnictwem, IT – infrastruktura techniczna i drogi.

W celu analizy przestrzennego rozmieszczenia wydanych pozwoleń na budowę na obszarze gminy porównano liczbę tych decyzji wydaną w podziale na obręby geodezyjne (wyjątek stanowi obręb geodezyjny Żarnowiec, w którym ze względu na istotne znaczenie miejscowości Dębki została ona wyodrębniona z całego obrębu i podliczona osobno).

**Tab. Nr 1 – Liczba wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę
według roku i obrębu geodezyjnego (miejscowości)**

Obręb	2018	2019	2020	2021	2022	Razem:
Białogóra	8	15	16	12	17	68
Brzyno	7	2	5	5	4	23
Dębki	22	29	12	15	13	91
Goszczyno	5	7	13	5	5	35
Jeldzino	0	2	4	1	3	10
Karlikowo	4	2	2	1	4	13
Kartoszyño	3	9	1	3	7	23
Karwieńskie Błota	14	3	3	2	6	28
Krokowa	18	20	7	7	3	55
Lubkowo	7	11	7	18	20	63
Lubocino	4	3	2	3	2	14
Minkowice	5	3	3	7	8	26
Odargowo	9	4	8	11	9	41
Parszkowo-Kłanino	2	4	4	5	6	21
Połchówko	1	1	2	2	0	6
Sławoszyno	22	17	17	17	24	97
Słuchowo	3	1	3	3	2	12
Sobieńczyce	0	1	0	1	0	2
Sulicice	4	4	4	1	4	17
Świelcino	2	1	1	0	0	4
Tyłowo	3	1	1	3	2	10
Wierzchucino	12	26	23	8	24	93
Żarnowiec	8	12	6	11	6	43
Łącznie:	163	178	144	141	169	795

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pucku.

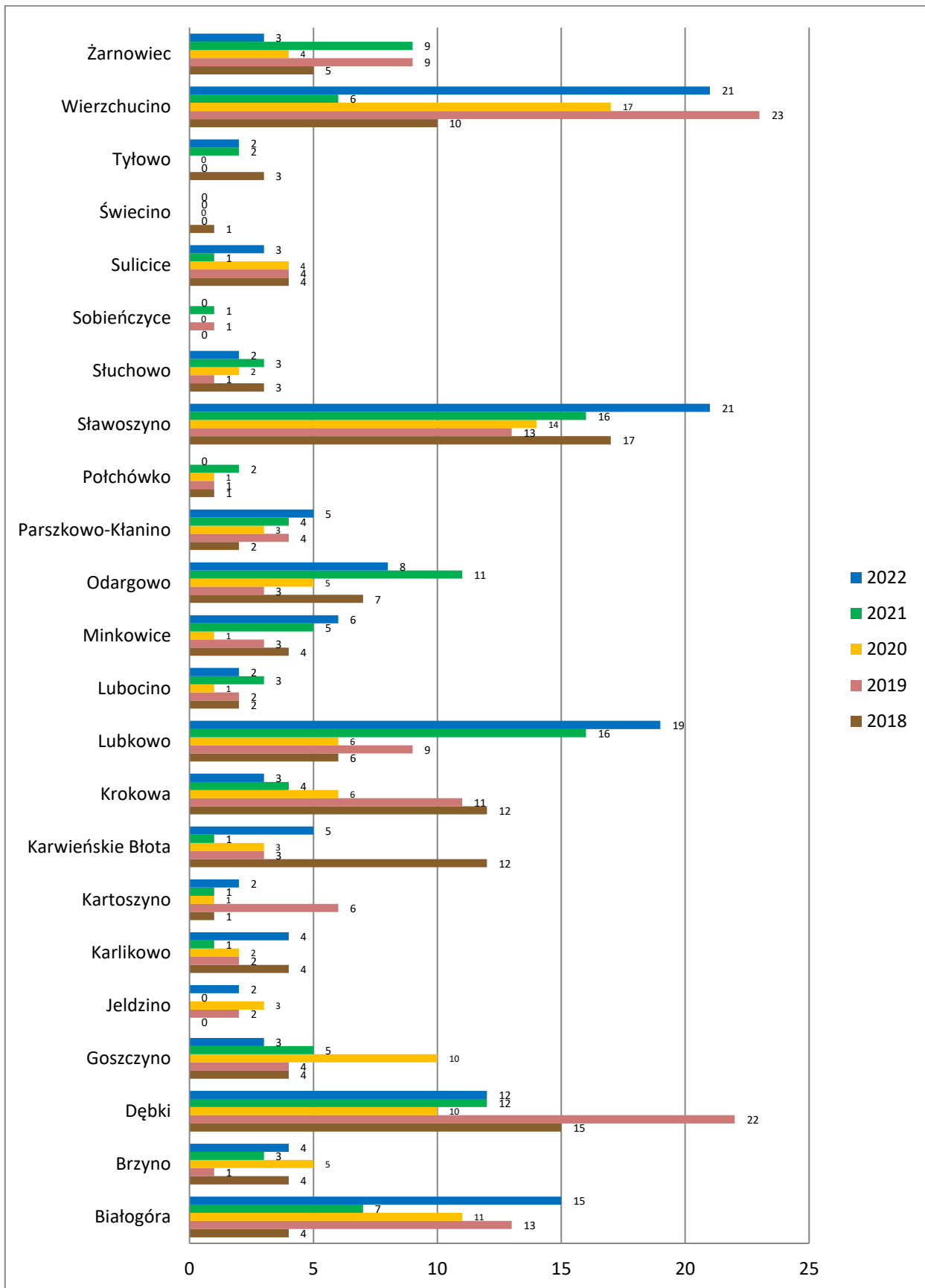
Jak wynika z danych przedstawionych w *Tab. Nr 1* najwięcej pozwoleń na budowę dla wszelkiego rodzaju inwestycji wydawanych było w miejscowości Sławoszyno (97), a w szczególności dla Sławoszynka (tereny położone w sąsiedztwie Karwieńskich Błot). Średnio każdego roku dla obszaru Sławoszyna wydane zostały 23 pozwolenia na budowę. Należy jednak zwrócić uwagę, że w 2022 r. liczba tych pozwoleń wzrosła o ponad 40% w stosunku do liczby z poprzedniego roku.

Kolejnymi obrębami ewidencyjnymi pod względem dużego nasilenia ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy są Wierzchucino (93) i Dębki (91). Liczba pozwoleń na budowę w tych obrębach jest zbliżona do liczby na obszarze Sławoszyna.

Kolejne istotne pod względem ruchu inwestycyjnego rejony gminy to obręby ewidencyjne: Białogóra, Lubkowo i Krokowa (bez zmian w stosunku do poprzedniej *Analizy zmian*).

Podobnie sytuacja wygląda przy zestawieniu pozwoleń na budowę wydanych wyłącznie dla nowych inwestycji (z pominięciem wydanych decyzji zamiennych, oraz dotyczących przebudów, rozbudów, zmian sposobu użytkowania obiektów istniejących, remontów, rozbiórek, jak również decyzji odmownych) – *Ryc. Nr 5*. Nowe inwestycje na obszarze gminy najczęściej lokalizowane są w rejonie Sławoszyna.

Ryc. Nr 5 – Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nowych inwestycji według roku i obrębu geodezyjnego (miejscowości)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

Kolejne atrakcyjne inwestycyjnie obręby ewidencyjne na obszarze gminy to: Wierzchucino, Dębki Lubkowo, Białogóra, Krokowa i Odargowo.

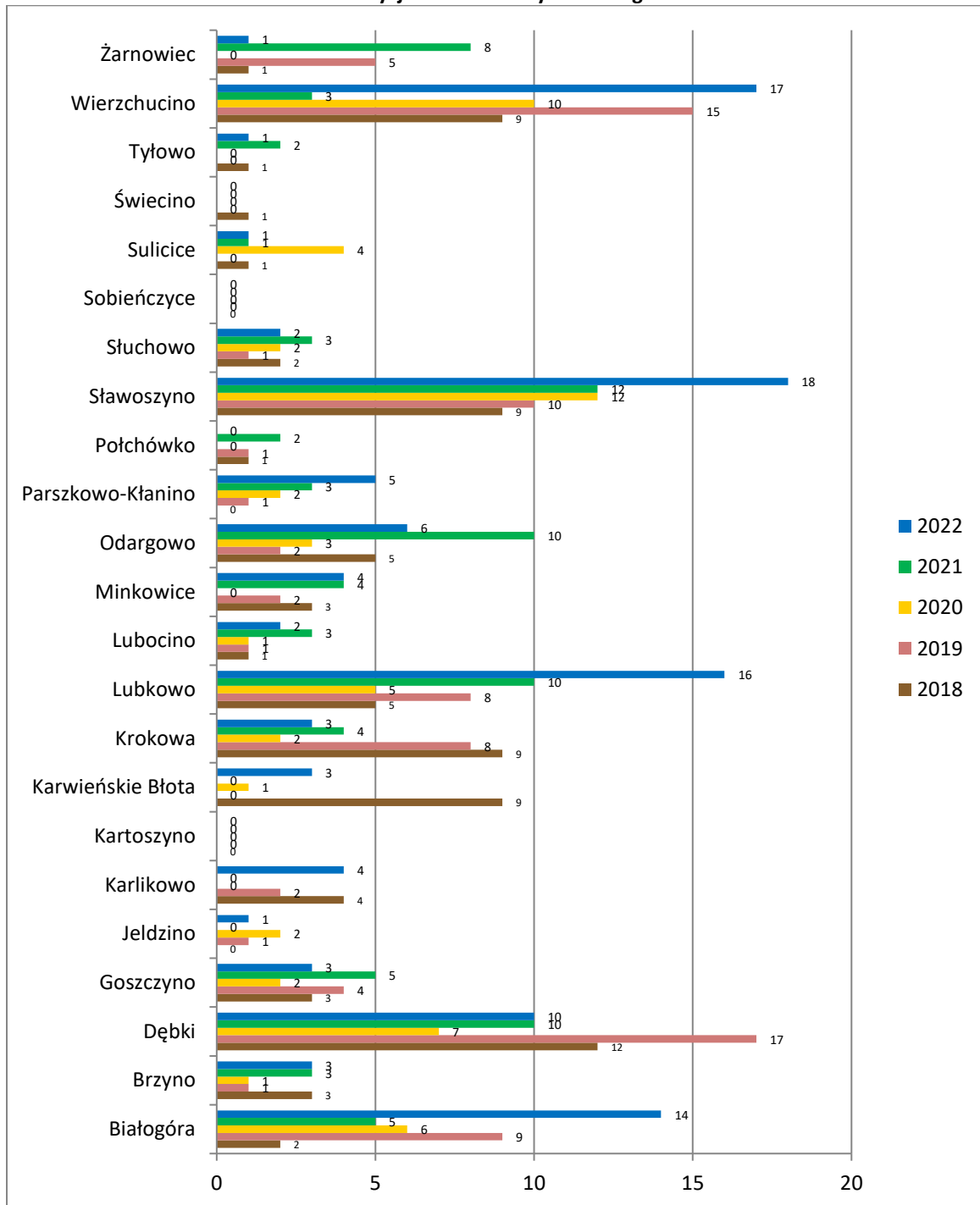
Z analizy danych przedstawionej na *Ryc. Nr 3* wynika, że na obszarze gminy dominują inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej (czyli: MN + RM + MN/U). Na *Ryc. Nr 6* przedstawiono porównanie wydanych pozwoleń na budowę dotyczących inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych obrębach geodezyjnych (miejscowościach) i w poszczególnych analizowanych latach. Nowym liderem wśród inwestycji mieszkaniowych (61 pozwoleń) zostało Sławoszyno, co stanowi zmianę w stosunku do poprzedniej *Analizy zmian*, gdzie w zestawieniu wyraźnie przodowały Dębki. Kolejne popularne wśród inwestorów tereny dla zabudowy mieszkaniowej to Dębki⁴ (56) i Wierzchucino (54), a następnie: Lubkowo (44), Białogóra (36), Krokowa (26) i Odargowo (26).

Funkcje usługowe, w tym tereny lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej, rozwijają się w miejscowościach: Lubkowo, Dębki, Białogóra, Wierzchucino, Odargowo, Brzyno i Parszkowo-Kłanino. Natomiast nowe zagospodarowanie przemysłowe i produkcyjne koncentruje się na obszarze obrębu ewidencyjnego Kartoszyno.

Opisane powyżej trendy wstępujące na obszarze gminy Korkowa wskazują na utrzymanie się poziomu ruchu inwestycyjnego i jego podobnej charakterystyki w stosunku do poprzedniej *Analizy zmian*. Co więcej nawet suma wszystkich wydanych pozwoleń na budowę pozostała taka sama (795). Jediną różnicę jaką można zaobserwować to nieznaczne zwiększenie ruchu inwestycyjnego w miejscowości Sławoszyno, które wyprzedziło w zestawieniu Dębki.

⁴Przypomnieć należy, że znaczna część inwestycji mieszkaniowych w Dębkach pełni w rzeczywistości funkcje usługowe i rekreacyjne.

Ryc. Nr 6 – Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nowych inwestycji mieszkaniowych według roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

Kolejnym istotnym zagadnieniem jest zbadanie czy zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru gminy, wywołane przez opisany powyżej ruch inwestycyjny, następowały zgodnie z założeniami polityki przestrzennej gminy, która określona jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na załączonych poniżej mapach przedstawiono rozmieszczenie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na obszarze gminy w relacji do ustaleń Studium oraz obszarów objętych planami miejscowymi w danym roku.

Zdecydowana większość pozwoleń na budowę została wydana dla inwestycji⁵ lokalizowanych na terenach przeznaczonych w Studium pod zabudowę. Nieliczne pozwolenia wydane na terenach niewyznaczonych w Studium jako tereny pod zabudowę dotyczyły pojedynczych inwestycji realizowanych w obrębach: Białogóra, Goszczyno Jeldzino, Karlikowo, Karwieńskie Błota, Krokowa, Sławoszyno (Sławoszyńko), Połchówko i Żarnowiec.

Podobna sytuacja występuje także w zakresie terenów objętych planami miejscowymi. Pozwolenia na budowę poza terenami objętymi planami miejscowymi wydane zostały głównie w rejonach następujących obrębów:

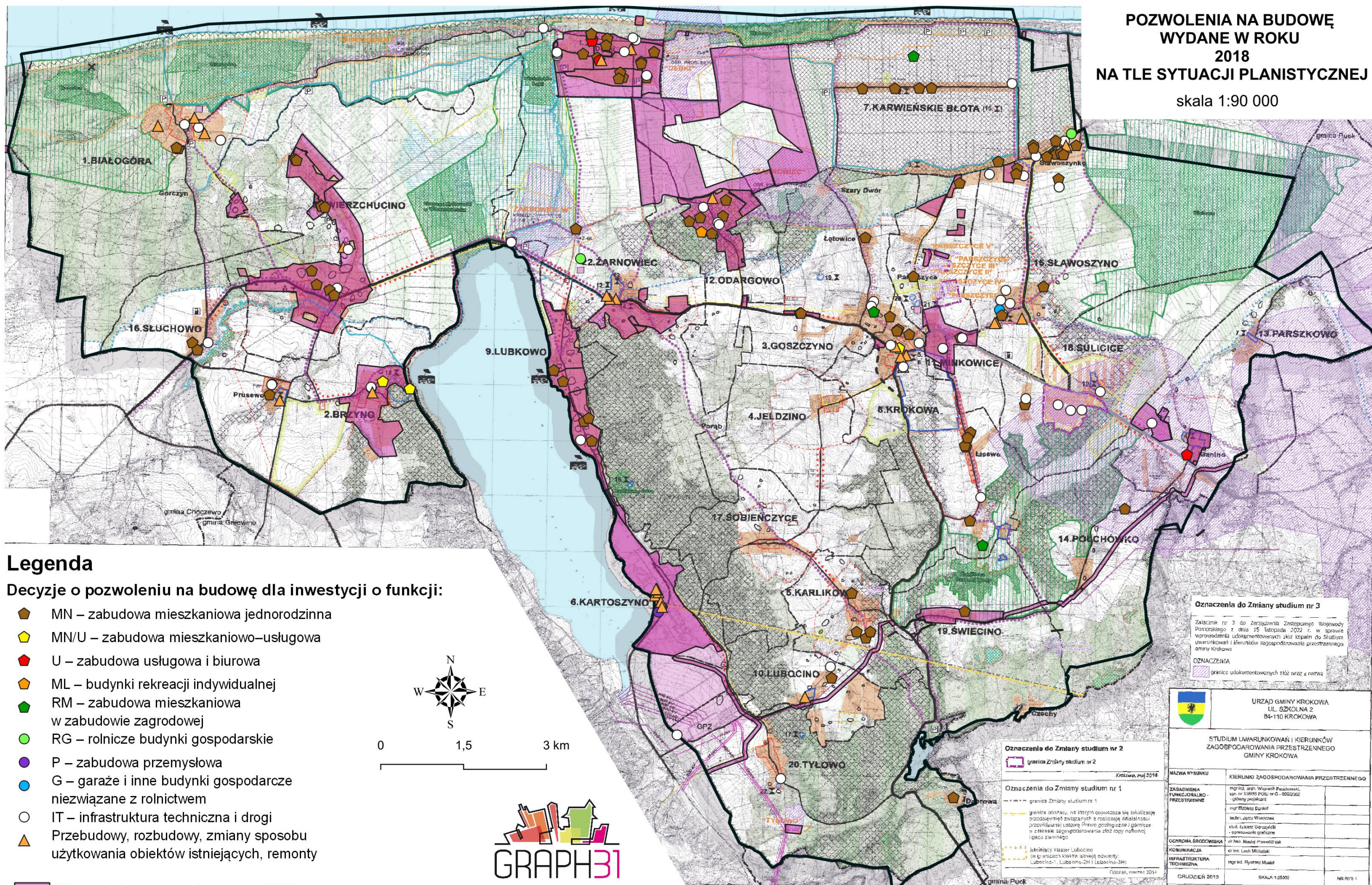
- w 2018 r.: Białogóra, Brzyno (Prusewo), Goszczyno, Karlikowo, Karwieńskie Błota, Krokowa, Lubocino, Minkowice, Połchówko, Sławoszyno, Słuchowo, Sulicice, Tyłowo, Żarnowiec;
- w 2019 r.: Białogóra, Goszczyno, Jeldzino, Karlikowo, Krokowa, Lubocino, Parszkowo-Kłanino, Połchówko, Słuchowo, Sobieńczyce, Sulicice, Żarnowiec;
- w 2020 r.: Białogóra, Goszczyno, Jeldzino, Karlikowo, Krokowa, Lubocino, Parszkowo-Kłanino, Połchówko, Sławoszyno, Sulicice, Tyłowo;
- w 2021 r.: Białogóra, Goszczyno, Karlikowo, Krokowa, Lubocino, Parszkowo-Kłanino, Połchówko, Sławoszyno (Sławoszyńko), Sobieńczyce, Tyłowo;
- w 2022 r.: Goszczyno, Jeldzino, Karlikowo, Krokowa, Parszkowo-Kłanino, Sławoszyno (Sławoszyńko), Sulicice, Wierzchucino, Tyłowo;

Większość z tych pozwoleń wydana została dla inwestycji lokalizowanych w pobliżu istniejącej zabudowy wsi. Tylko nieliczne inwestycje w rejonie Jeldzina, Połchówka i Sulicic lokalizowane były z dala od miejscowości.

⁵ Inwestycji związanych z realizacją zabudowy, nie dotyczy inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i drogową.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

POZWOLENIA NA BUDOWĘ
WYDANE W ROKU
2018
NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ
skala 1:90 000



Legenda

Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- U – zabudowa usługowa i biurowa
- ML – budynki rekreacji indywidualnej
- RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- RG – rolnicze budynki gospodarskie
- P – zabudowa przemysłowa
- G – garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT – infrastruktura techniczna i drogi
- Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących, remonty



0 1,5 3 km



Oznaczenia do Zmiany studium nr 3

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępcy Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych zleceń kopalni do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa

OZNACZENIA
granicz udokumentowanych zleceń wraz z rezerw

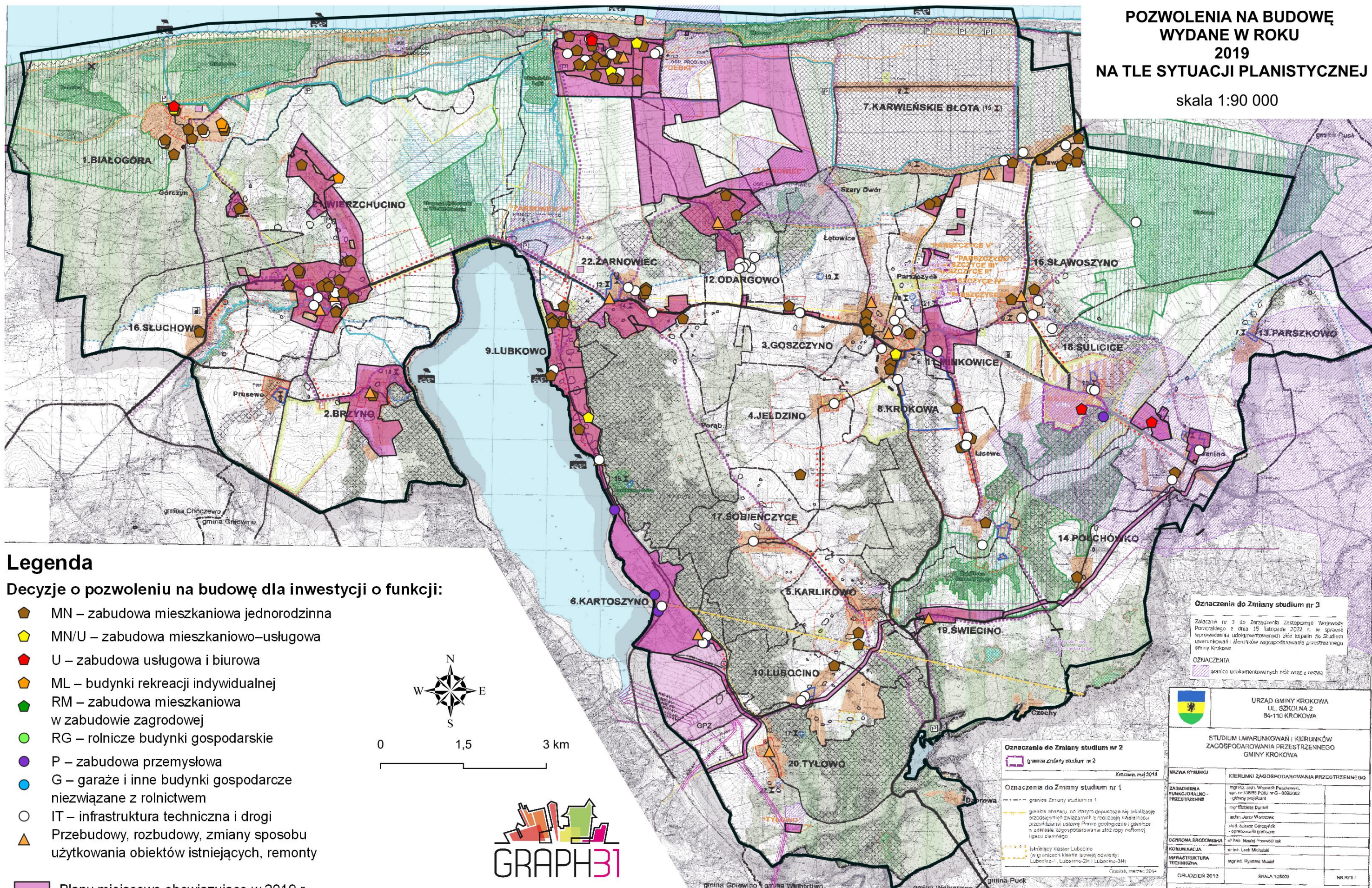
URZĄD GMINY KROKOWA
UL. SZKOLNA 2
84-110 KROKOWA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KROKOWA

NAZWA RYSUNKU	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAGADNIENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	mgr inż. arch. Wojciech Pasowski, upr. nr 338/00 PUJ nr G-0002302 główny projektant mgr inż. Beata Dąbka lechn. inż. Władysław stud. inż. Łukasz Górczyński - opracowanie graficzne
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr inż. Małgorzata Przewoźnik
KOMUNIKACJA	mgr inż. Lech Miodobaj
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Ryszard Musiał
GRUDZIEŃ 2010	SKALA 1:25000
	NR RYS 1

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

POZWOLENIA NA BUDOWĘ
WYDANE W ROKU
2019
NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ
skala 1:90 000



Legenda

Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN/U – zabudowa mieszkaniowo–usługowa
- U – zabudowa usługowa i biurowa
- ML – budynki rekreacji indywidualnej
- RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- RG – rolnicze budynki gospodarskie
- P – zabudowa przemysłowa
- G – garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT – infrastruktura techniczna i drogi
- Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących, remonty



0 1,5 3 km



Oznaczenia do Zmiany studium nr 3
Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępcy Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udotokumentowanych źródeł ciepła do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krokowa
OZNACZENIA
granicz udokumentowanych źródeł wraz z netą

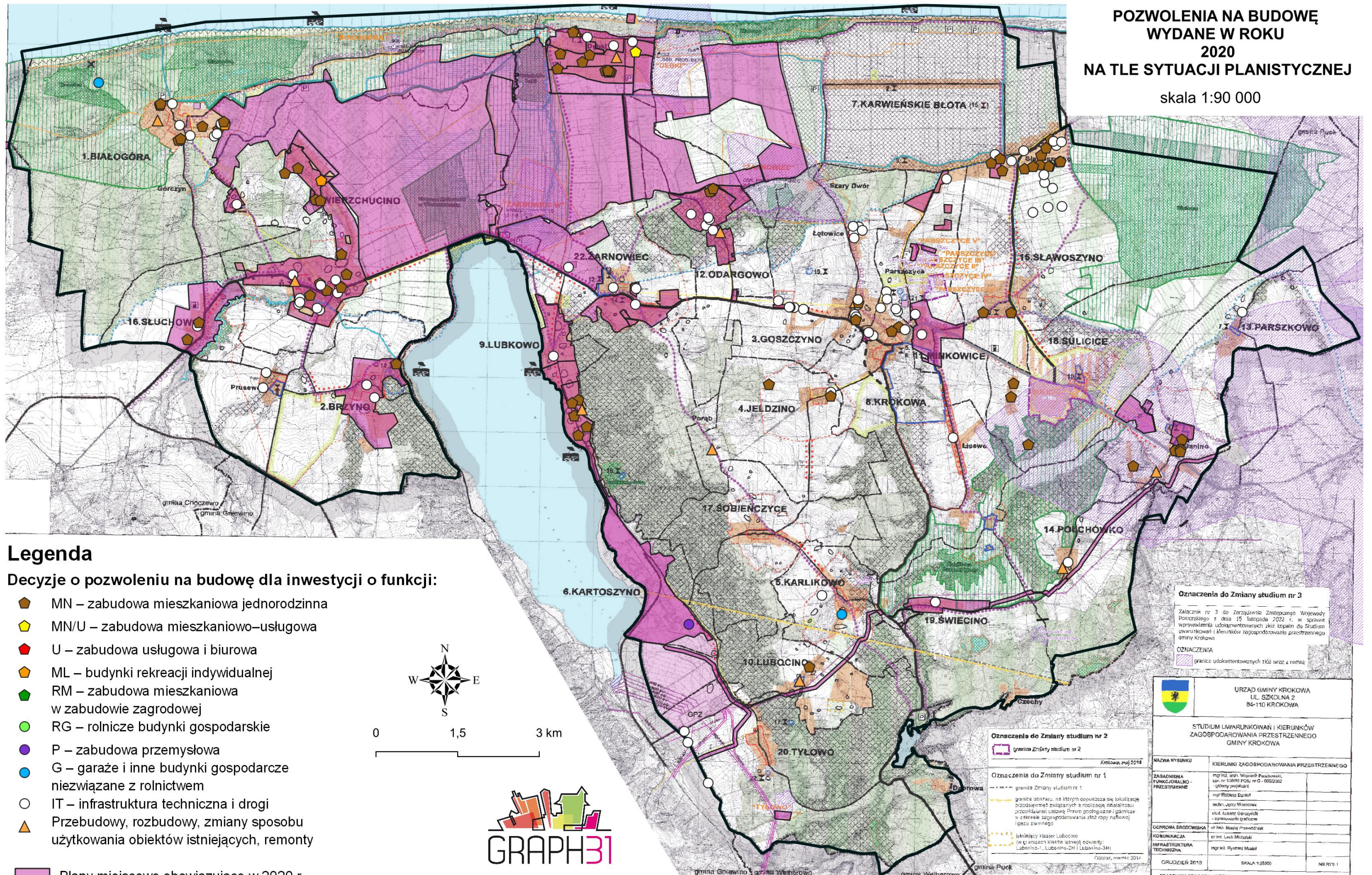
Oznaczenie do Zmiany studium nr 2
Krokowa, maj 2018
granicz Zmiany studium nr 2

Oznaczenia do Zmiany studium nr 1
Krokowa, maj 2018
granicz obszaru, na którym dopuszczalne jest zlokalizowanie przedsięwzięcia związanego z realizacją działalności produkcyjnej usługowej. Prawo geologiczne i granicze w zakresie zagospodarowania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
Istniejący klasztor Lubocino (w granicach klasztoru istnieją odwierty: Lubocino-1, Lubocino-2H i Lubocino-3H)

URZĄD GMINY KROKOWA UL. SZKOLNA 2 84-110 KROKOWA	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA	
NAZWA WYBUNKU ZABUDOWA FUNKCYJNALNO- PRZESTRZENNE	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO mgr inż. arch. Wiesław Przechowski, upr. nr 336/15 POLI nr G-0002/2012 - główny projektant mgr Robert Danieł lektor: Jerzy Wieroszek stud. Łukasz Góralczyk - opracowanie graficzne
OCHRONA ŚRODOWISKA KOMUNIKACJA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	dr inż. Marek Prochwida mgr inż. Lech Mielczak mgr inż. Ryszard Maślak
GRUDZIEŃ 2010	SKALA 1:25000 NR RYS. 1

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

POZWOLENIA NA BUDOWĘ
WYDANE W ROKU
2020
NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ
skala 1:90 000



Legenda

Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- U – zabudowa usługowa i biurowa
- ML – budynki rekreacji indywidualnej
- RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- RG – rolnicze budynki gospodarskie
- P – zabudowa przemysłowa
- G – garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT – infrastruktura techniczna i drogi
- ▲ Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących, remonty




0 1,5 3 km



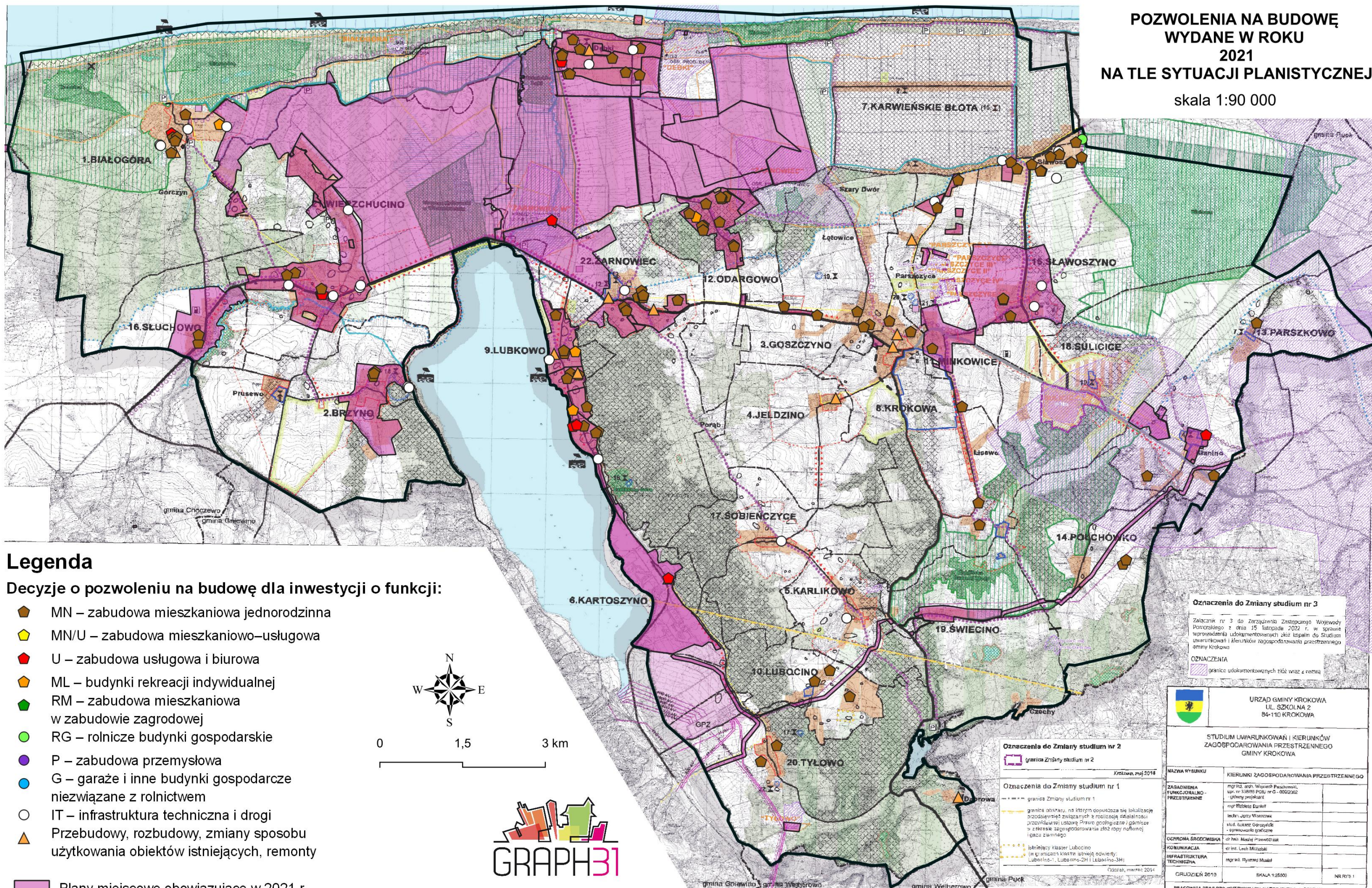
Oznaczenia do Zmiany studium nr 3
Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępczego Wójtydy Panoskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych źródeł ciepła do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa
OZNACZENIA
granicz udokumentowanych źródeł wraz z natęż.

Oznaczenia do Zmiany studium nr 2
Krokowa, maj 2018
granicz Zmiany studium nr 2
Oznaczenia do Zmiany studium nr 1
granicz Zmiany studium nr 1
granicz obszaru, na którym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej w zakresie zagospodarowania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
istniejący klastery Lubocino (w granicach klastery istniejące odwierty: Lubocino-1, Lubocino-2H i Lubocino-3H)
Oderzak, marzec 2014

 URZĄD GMINY KROKOWA UL. SZKOLNA 2 84-110 KROKOWA	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA	
NAZWA WYBUNKU ZAGADNIENIA FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNE	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO mgr inż. Andrzej Paschowski, upr. nr 338/15 POLI nr G-0002/202 - główny projektant mgr Robert Bartoń mgr inż. Jerzy Waszowski stud. Łukasz Górnowski - opracowanie graficzne mgr inż. Marek Przewoźniak
ORGANIZACJA SRODOWISKOWA KOMUNIKACJA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Lech Mielczak mgr inż. Ryszard Maślak
GRUDZIEŃ 2015	SKALA 1:25000 NR RTB 1

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

POZWOLENIA NA BUDOWĘ
WYDANE W ROKU
2021
NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ
skala 1:90 000



Legenda

Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN/U – zabudowa mieszkaniowo–usługowa
- U – zabudowa usługowa i biurowa
- ML – budynki rekreacji indywidualnej
- RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- RG – rolnicze budynki gospodarskie
- P – zabudowa przemysłowa
- G – garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT – infrastruktura techniczna i drogi
- ▲ Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących, remonty



0 1,5 3 km



Oznaczenia do Zmiany studium nr 3

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępcy Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych akt kopain do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa

OZNACZENIA
granic udokumentowanych zleń wraz z nazwą

URZĄD GMINY KROKOWA
UL. SZKOLNA 2
84-110 KROKOWA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KROKOWA

NADZWA RYSUNKU	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZADANIENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	mgr inż. arch. Wojciech Prusowski, spr. nr 338/05 POLU nr G-0002/2022 główny projektant mgr Elżbieta Dąbka lektor Agnieszka Wierczak mgr inż. Łukasz Górecki opracowanie graficzne mgr inż. Marcin Przeworski
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr inż. Lech Miśkiewicz
KOMUNIKACJA	mgr inż. Ryszard Maślak
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
GRUDZIEŃ 2010	SKALA 1:25000 NR RYS. 1

Oznaczenia do Zmiany studium nr 2

granicę Zmiany studium nr 2
Krokowa, maj 2014

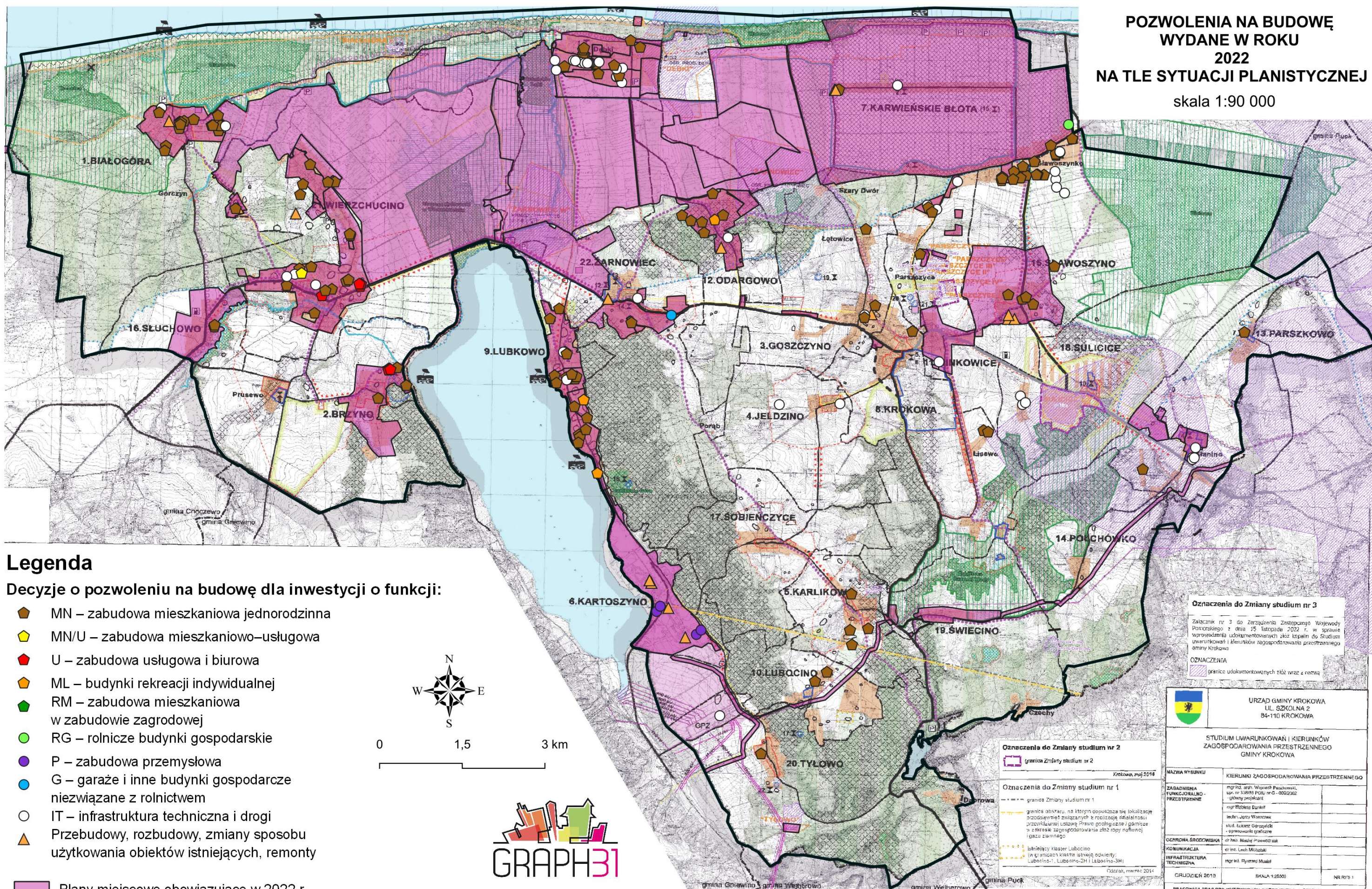
Oznaczenia do Zmiany studium nr 1

granicę obszaru, na którym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć związanych z realizacją działalności produkcyjnej usługowej. Prawo geologiczne i górnicze w zakresie zagospodarowania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego

składowiska odpadów (w granicach kwater istniejącej osady: Lubocino-1, Lubocino-2H i Lubocino-3H)
Odstąpił, marzec 2014

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

POZWOLENIA NA BUDOWĘ
WYDANE W ROKU
2022
NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ
skala 1:90 000



Legenda

Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- U – zabudowa usługowa i biurowa
- ML – budynki rekreacji indywidualnej
- RM – zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej
- RG – rolnicze budynki gospodarskie
- P – zabudowa przemysłowa
- G – garaże i inne budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem
- IT – infrastruktura techniczna i drogi
- ▲ Przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących, remonty



0 1,5 3 km



Plan miejscowy obowiązujący w 2022 r.

Oznaczenia do Zmiany studium nr 3

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zarządcy Województwa Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa

OZNACZENIA
granicz: udokumentowanych z kół wraz z notą

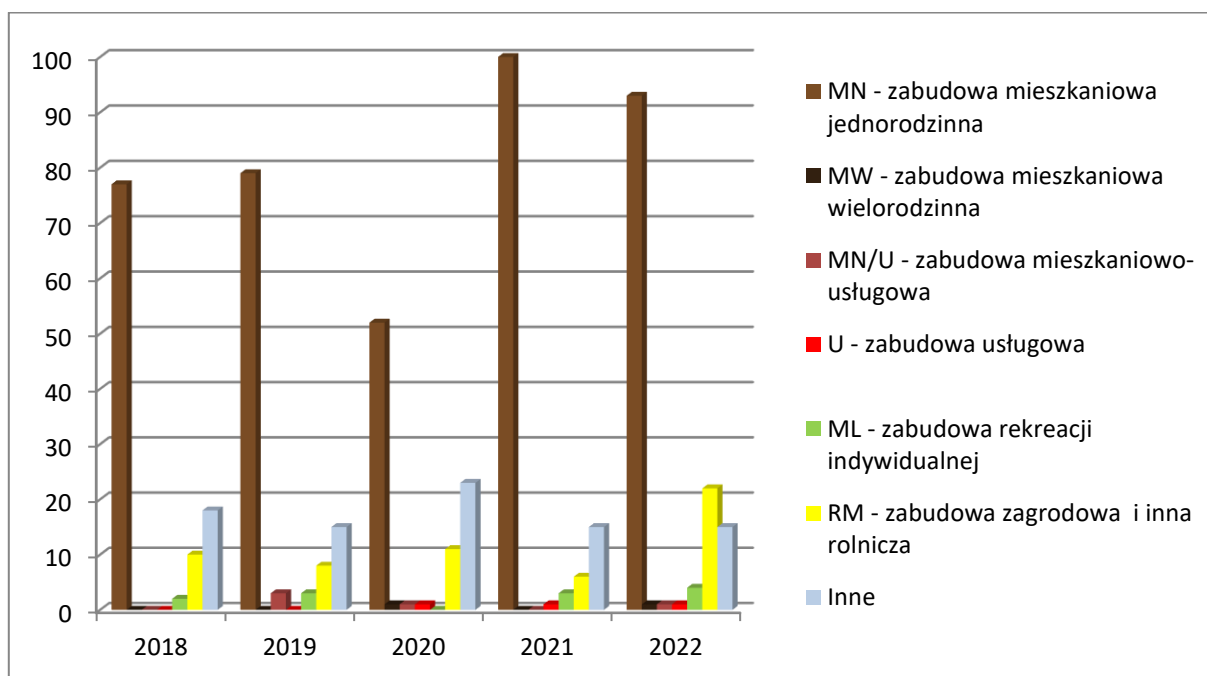
URZĄD GMINY KROKOWA UL. SZKOLNA 2 84-110 KROKOWA	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA	
NAZWA WYNIKU ZAGADNIENIA FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNE	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO mgr inż. arch. Wojciech Paszowski, upr. nr 338/18 POLU nr G-0002/2002 (główny projektant) mgr Beata Buntak mgr inż. Włodzisław stud. Lucjan Górczyński opracowanie graficzne
OCHRONA ŚRODOWISKA KOMUNIKACJA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Marek Przewoźnik mgr inż. Lech Miłobabi mgr inż. Ryszard Masiak
GRUDZIEŃ 2010 PRACOWNIA PRAC PROJEKTYWNYCH "POLI"	SKALA: 1:25000 NR PPS-1

Oznaczenia do Zmiany studium nr 2 Krokowa, maj 2014	
graniczy: Zmiany studium nr 2	
Oznaczenia do Zmiany studium nr 1 Krokowa, marzec 2014	
graniczy: Zmiany studium nr 1	
graniczy: obszaru, na którym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięcia związanego z realizacją działalności produkcyjnej Usługowe Prace geologiczne i górnicze w zakresie zagospodarowania złóż rudy nioferycznej (gazu ziemnego)	
istniejący klasztor Lubocino (w granicach klasztoru istnieją odwierty: Lubocino-1, Lubocino-2H i Lubocino-3H)	

1.2. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie stanowią wskaźnika, który w sposób bezpośredni odzwierciedla zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Pośrednio, ich charakterystyka oraz rozmieszczenie na terenie gminy wyznaczają obszary, na których zainteresowanie inwestycjami, presja inwestycyjna jest najsilniejsza oraz funkcje, rodzaje nowych inwestycji dominujące na obszarze gminy. Tym samym pozwalają na wyznaczenie takich rejonów gminy, na których presja na zmianę sposobu zagospodarowania terenów jest najsilniejsza. Należy jednak pamiętać, że decyzje takie wydawane są poza terenami, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a więc także wyznaczone w analizie tych decyzji rejony presji inwestycyjnej położone są poza terenami objętymi planami miejscowymi.

Ryc. Nr 7 – Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018-2022 na obszarze gminy Krokowa w podziale na funkcje.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

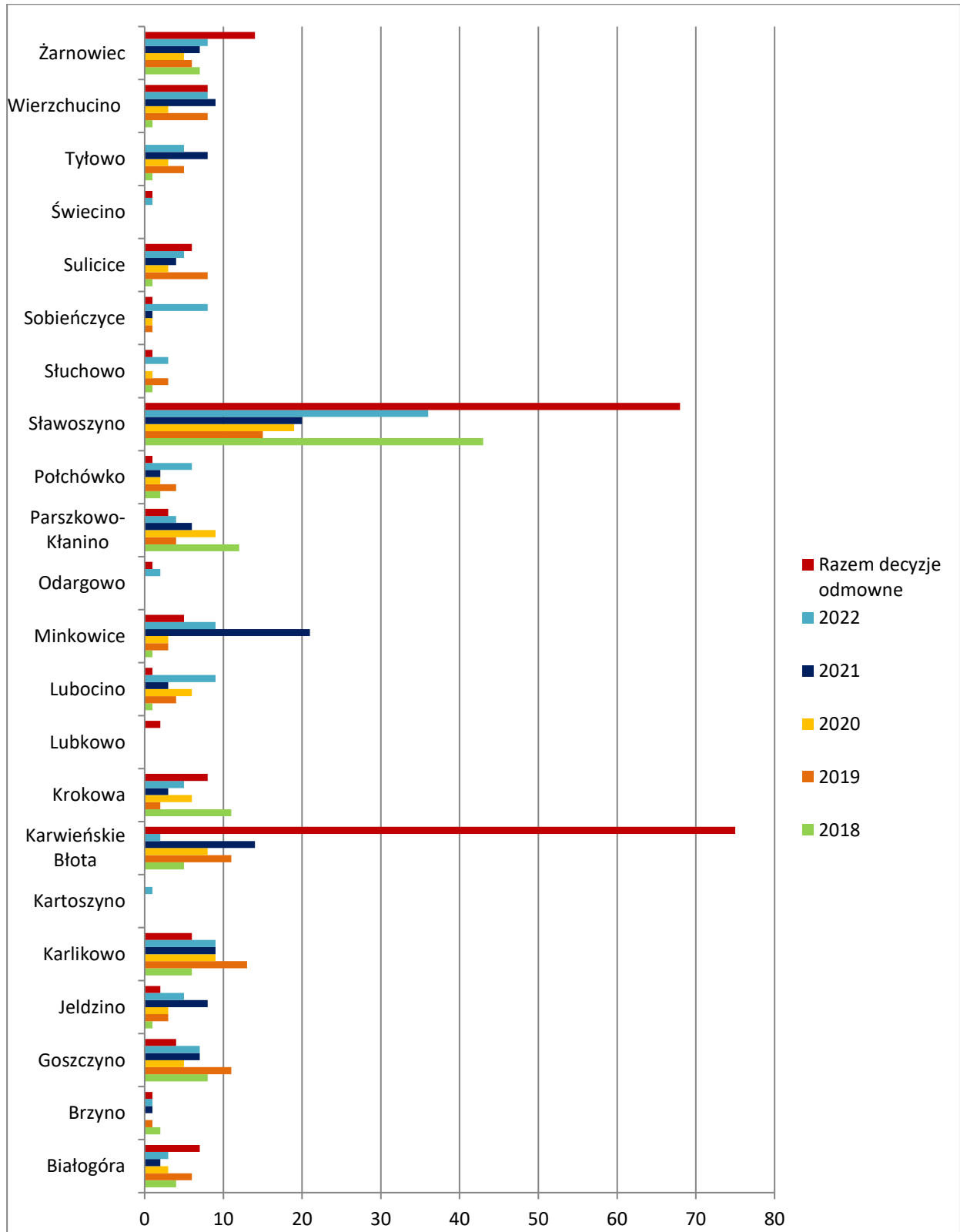
Z analizy przedstawionej na Ryc. Nr 7 wynika, że najczęściej decyzji o warunkach zabudowy wydawanych było dla inwestycji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla inwestycji „innych”⁶, a następnie dla zabudowy zagrodowej i rolniczej. Liczba planowanych tego rodzaju przedsięwzięć sukcesywnie wzrastała od roku 2014 (co wynika z poprzedniej *Analizy zmian*), w 2020 r. nastąpił znaczący spadek, po czym w 2021 r. ponownie wzrosła. Świadczy to o atrakcyjności osiedleńczej gminy Krokowa.

Wzrasta nieco liczba decyzji wydawanych dla inwestycji dotyczących zabudowy rekreacyjnej, ale i tak stanowią one niewielki udział w całościowej liczbie wydanych decyzji. Nie zostały natomiast wydane żadne decyzje dla przedsięwzięć związanych z funkcjami produkcyjnymi – zapewne ze względu na pokrycie terenów korzystnych lokalizacyjnie dla tego rodzaju inwestycji planami miejscowymi – co uznać należy za sukces prowadzonej polityki planistycznej na obszarze gminy.

⁶ Inwestycje dotyczące infrastruktury technicznej, dojazdów, garaży i innej zabudowy gospodarczej, ale nie o charakterze rolniczym.

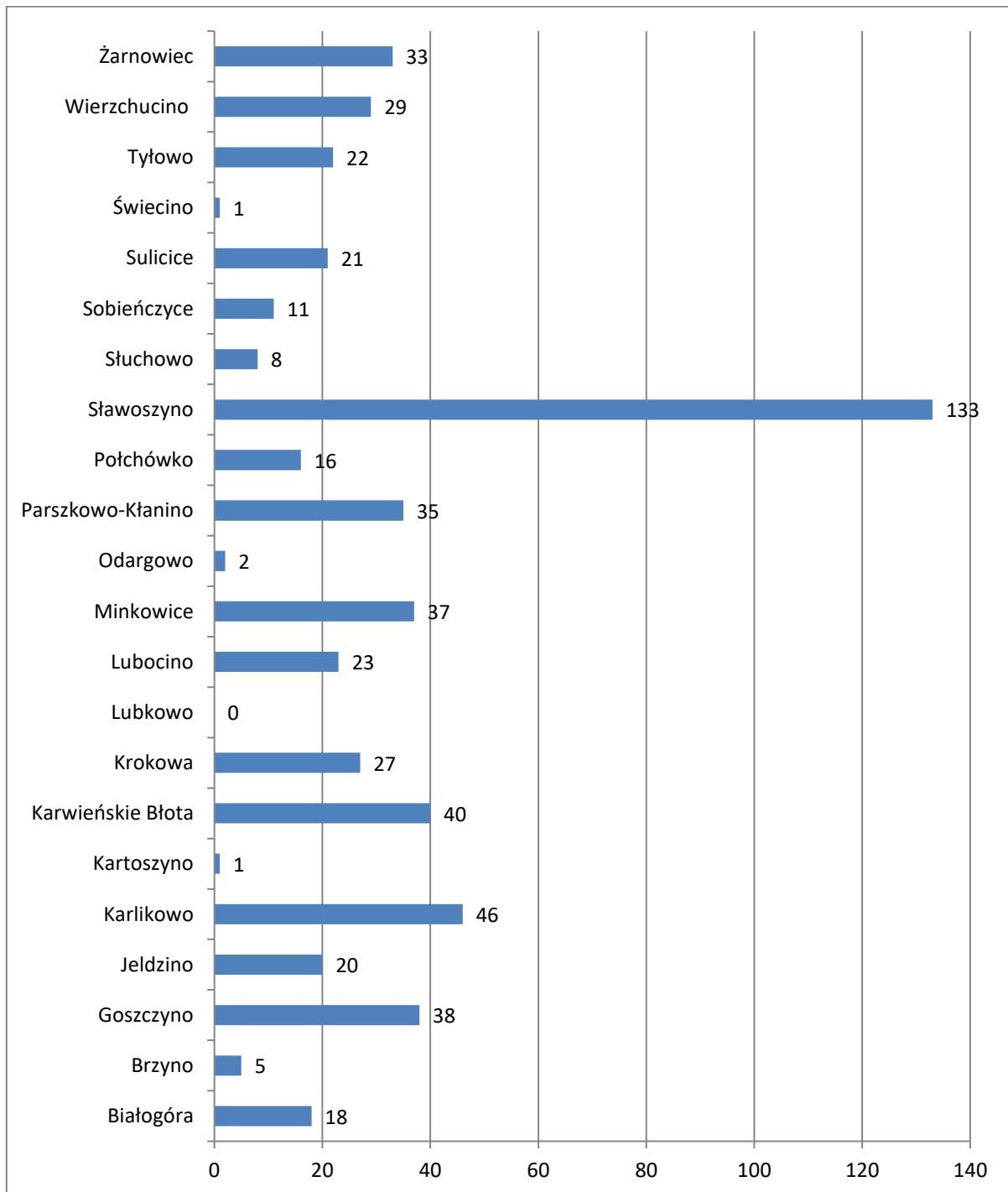
Na Ryc. Nr 8 przedstawiono porównanie liczby wydanych i odmownych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach geodezyjnych w podziale na lata.

**Ryc. Nr 8 – Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018-2022
według roku i obrębu geodezyjnego.**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

Ryc. Nr 9 – Suma pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy,
wydanych w latach 2018-2022 według obrębu geodezyjnego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

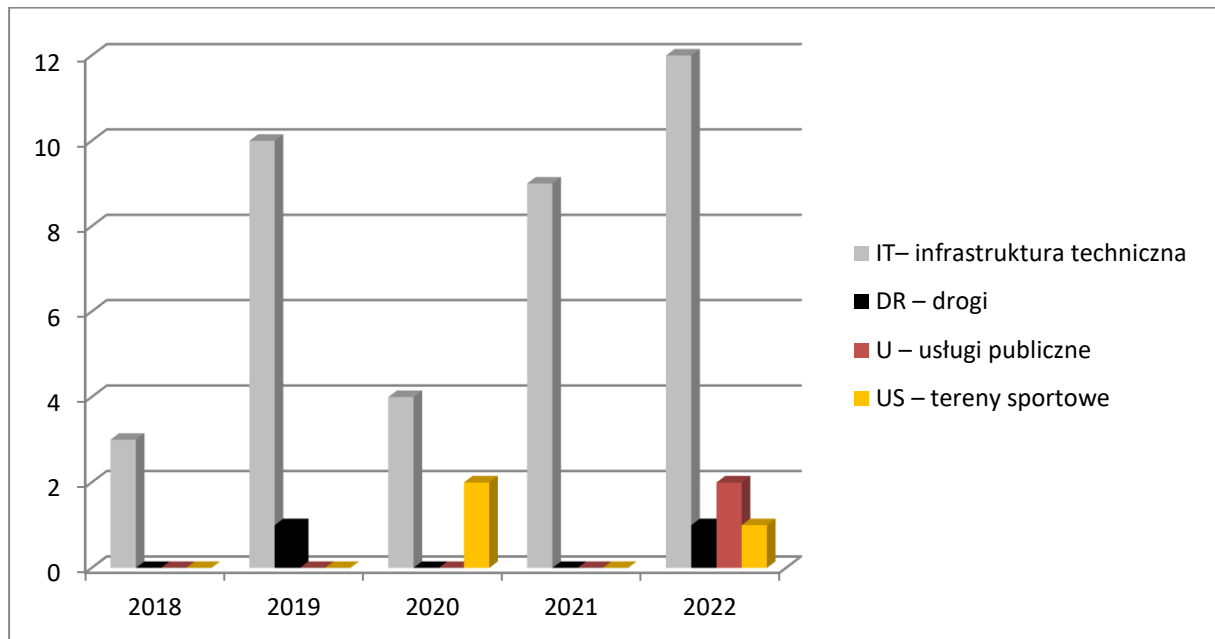
Analiza danych zawartych na Ryc. Nr 8 i Ryc. Nr 9 pozwala zauważyć, że obręb, w którym wydawanych jest zdecydowanie najwięcej pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy jest Sławoszyńsko (w szczególności Sławoszyńsko). Kolejne z nich to: Karlikowo, Karwieńskie Błota, Goszczyńsko, Minkowice, Parszkowo-Kłanino i Żarnowiec. Natomiast z analizy danych zawartych na Ryc. Nr 8 wynika – w tym także porównując wyniki powyższego zestawienia z wynikami zawartymi w poprzedniej *Analizie zmian*, że wraz z uchwaleniem przez Radę Gminy planów miejscowych znacząco spadła liczba decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w takich obrębach jak Karwieńskie Błota, Lubkowo czy Słuchowo – co oznacza, że prawidłowo wyznaczane są granice terenów obejmowanych kolejnymi planami miejscowymi.

Nadal utrzymuje się duża liczba decyzji odmownych wydanych dla terenów w Sławoszynie, Karwieńskich Błotach i Dębkach. Związane jest to zapewne z presją inwestycyjną na terenach położonych po sąsiedzku, ale jednak poza obszarami dla których obowiązują plany miejscowe, a powstała w związku z rozwojem zagospodarowania właśnie na tych obszarach, dla których obowiązują plany miejscowe.

Przestrzenne rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy przedstawiono na mapie poniżej.

Na Ryc. Nr 10 przedstawiono zestawienie wydanych w analizowanym okresie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Podobnie jak w poprzedniej *Analizie zmian* wciąż zdecydowanie dominują inwestycje dotyczące infrastruktury technicznej, co związane jest z podejmowanymi od wielu lat przez gminę intensywnymi działaniami w tej sferze. Pojedyncze inwestycje należące do grupy usług publicznych i terenów sportowych polegały m.in. na zmianie sposobu użytkowania budynku szkoły na przedszkole, budowie boiska wielofunkcyjnego czy budowie placu zabaw.

Ryc. Nr 10 – Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2018-2022 na obszarze gminy Krokowa w podziale na rodzaj inwestycji.



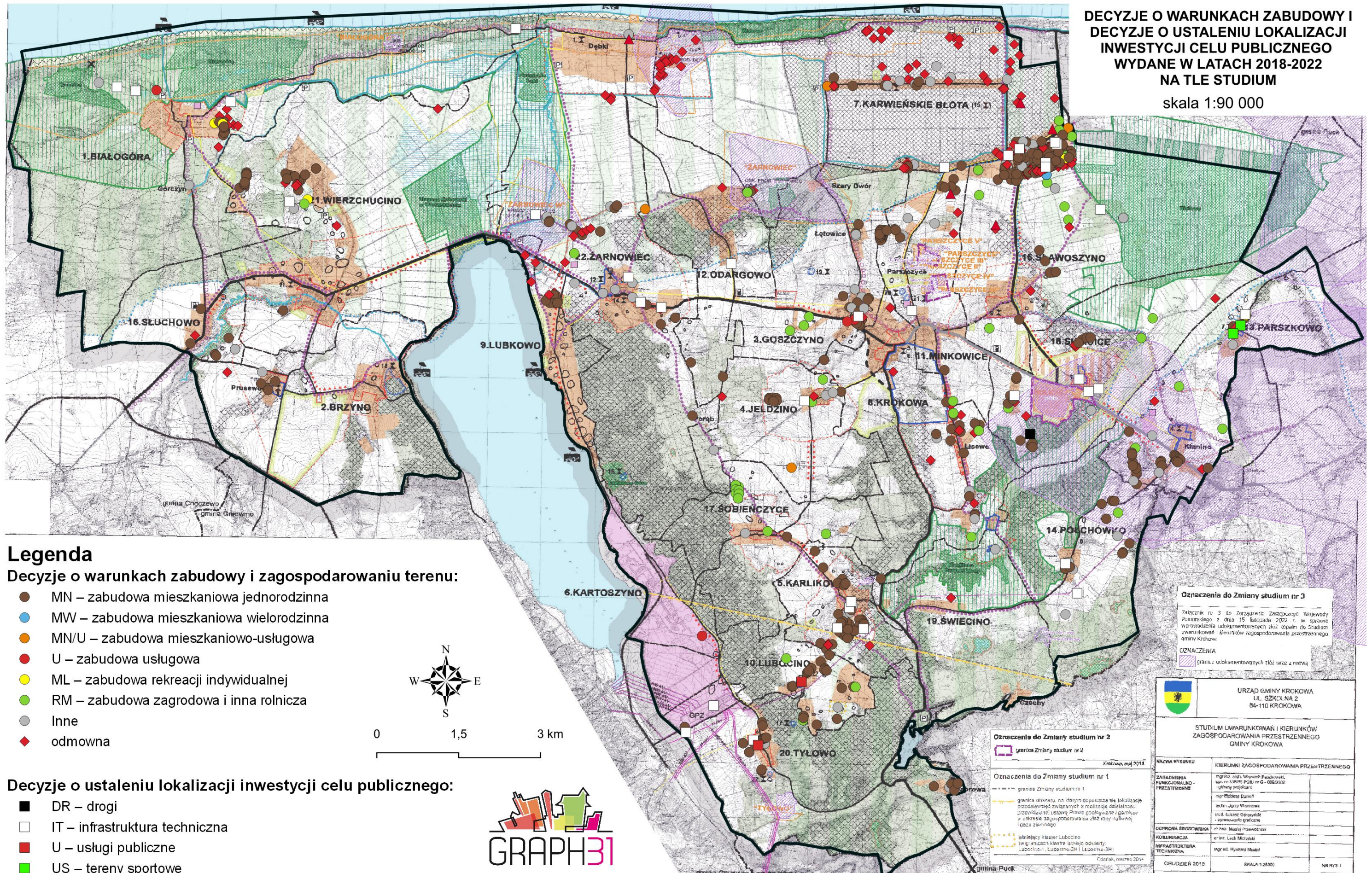
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Krokowa.

Należy pamiętać, że oba rodzaje decyzji wydawane są wyłącznie dla terenów, na których nie obowiązują plany miejscowe. Z drugiej strony, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed nowelizacji z września 2023 r.), powodem odmowy wydania decyzji nie może być niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na mapie poniżej, przedstawiono rozmieszczenie decyzji na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, co pozwala ocenić, czy wydane decyzje naruszają politykę przestrzenną gminy określoną w tym Studium.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I
DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
WYDANE W LATACH 2018-2022
NA TLE STUDIUM
skala 1:90 000



1.3. PODSUMOWANIE

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa następują generalnie (poza nielicznymi wyjątkami) w sposób skoordynowany i zgodny z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W szczególności istotne znaczenie ma tu prowadzona przez gminę na podstawie Studium polityka planistyczna, polegająca na obejmowaniu kolejnych terenów – istotnych zarówno dla rozwoju gminy jak i ochrony jej najważniejszych walorów – miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W ten sposób, można powiedzieć, że zmiany następują w sposób przewidywalny i w zaplanowanych wcześniej rejonach.

Zmiany te polegają przede wszystkim na lokalizacji nowej zabudowy o różnej funkcji – dotyczyło tego ok. 80% wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych inwestycji – a zwłaszcza zabudowy o funkcji mieszkaniowej (prawie 70% wydanych pozwoleń na budowę).

Z przeprowadzonej analizy wydanych pozwoleń na budowę wynika, że ruch inwestycyjny w ostatnich latach nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Głównie odbywa się on w rejonach miejscowości:

- Sławoszyno (Sławoszynko),
- Wierzchucino,
- Dębki,
- Białogóra,
- Lubkowo,
- Krokowa⁷.

Spośród tych miejscowości tereny w Sławoszynku nie zostały jeszcze przez gminę objęte w całości planem miejscowym. Innymi obszarami, w których poziom ruchu inwestycyjnego wskazuje na potrzebę jego skoordynowania w oparciu o plan miejscowy są rejony miejscowości: Goszczyno, Lubocino i Karlikowo.

Z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy zawartej w rozdziale 1.2. wynika, że – podobnie jak zostało to stwierdzone w *Analizie zmian* z 2018 r. – wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego generalnie wpisują się w politykę przestrzenną gminy Krokowa określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (patrz mapa poniżej).

Wątpliwości budzić mogą niektóre decyzje o warunkach zabudowy wydawane w rejonach miejscowości: Jeldzino, Wierzchucino oraz Połchówko, co może stanowić podstawę do objęcia tych terenów nowymi planami miejscowymi. Pamiętać należy, że decyzje tego rodzaju koncentrują się na obszarach pozbawionych planu. Na mapie poniżej przedstawiono miejsca, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy w relacji do obszarów, na których obowiązują plany miejscowe⁸ lub dla których plany miejscowe są w trakcie sporządzania. W efekcie, należy stwierdzić, że polityka planistyczna, a w szczególności przystępowanie do sporządzania kolejnych nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy, stanowi logicznie skonstruowany proces i obejmuje sukcesywnie tereny o największej presji inwestycyjnej.

⁷ Plany miejscowe dla rejonu Krokowa – Goszczyno – Minkowice zostały uchwalone w 2023 r.

⁸ W tym obszarów, które uchwalone zostały przez Radę Gminy Krokowa w okresie lat 2018-2022, stąd na mapie w niektórych przypadkach, na obszarach dla których zaznaczono obowiązujące plany miejscowe, zaznaczone zostały także wydane decyzje o warunkach zabudowy.

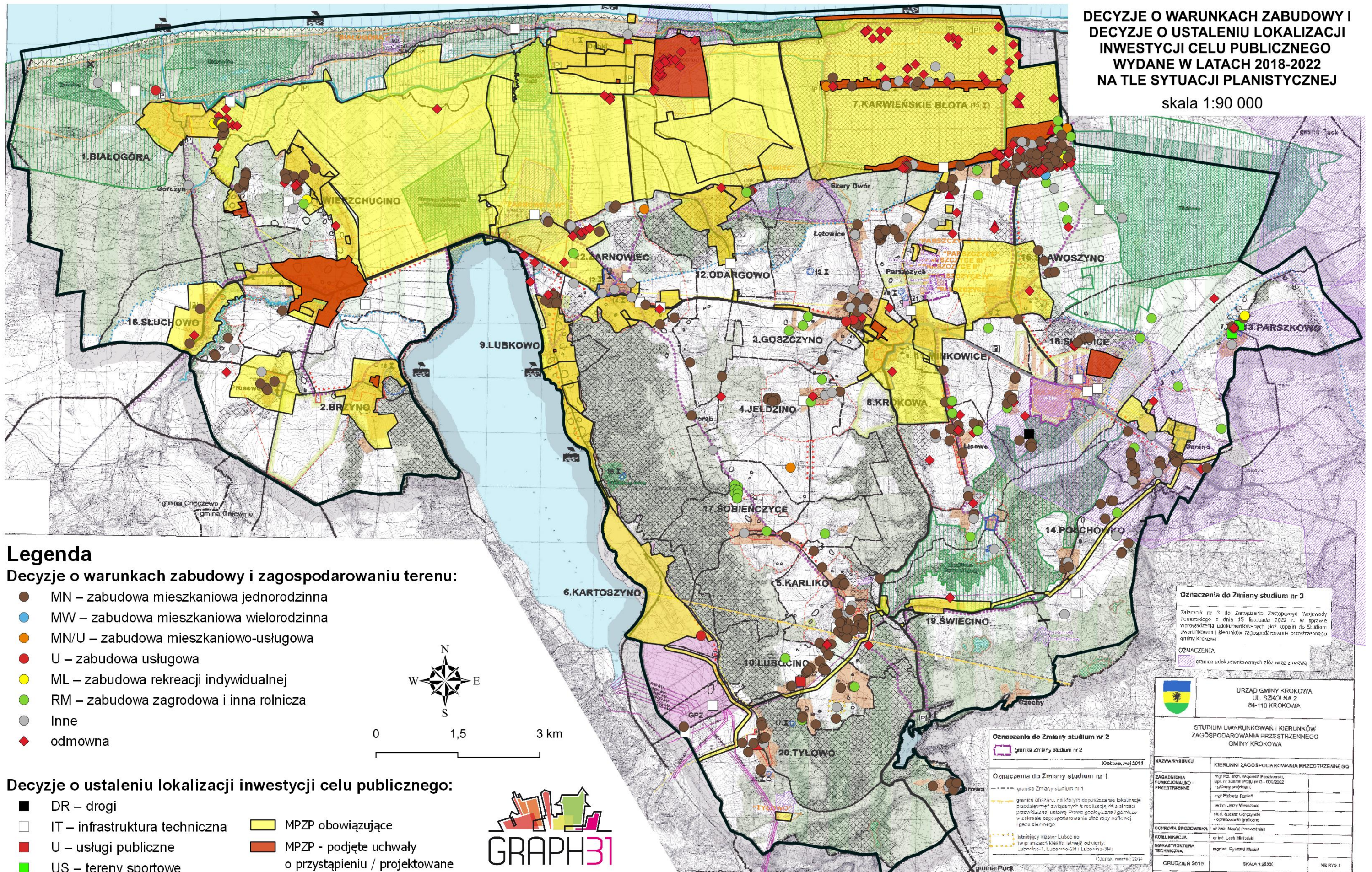
Z kolei zagęszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenach nie objętych ani obowiązującymi, ani sporządzanymi planami miejscowymi, może stanowić obraz potrzeb w zakresie kreowania prawa miejscowego, w tym w szczególności w rejonach:

- Sławoszynko, Parszczyce i inne tereny na granicy pomiędzy Karwieńskimi Błotami i Sławoszynem,
- rejon miejscowości Lubocino – Karlikowo – Tyłowo,
- rejon miejscowości Połchówko – Kłanino.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I
DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
WYDANE W LATACH 2018-2022
NA TLE SYTUACJI PLANISTYCZNEJ

skala 1:90 000



Legenda

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu:

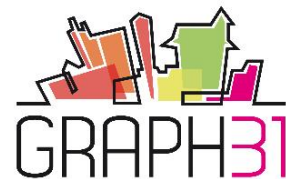
- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- U – zabudowa usługowa
- ML – zabudowa rekreacji indywidualnej
- RM – zabudowa zagrodowa i inna rolnicza
- Inne
- ◆ odmowna



0 1,5 3 km

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- DR – drogi
- IT – infrastruktura techniczna
- U – usługi publiczne
- US – teren sportowy
- MPZP obowiązujące
- MPZP - podjęte uchwały o przystąpieniu / projektowane



Oznaczenia do Zmiany studium nr 3
Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępczego Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych planów zagospodarowania przestrzennego i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa


OZNACZENIA
granicz udokumentowanych zleń wraz z nazwą

Oznaczenia do Zmiany studium nr 2
Krokowa, maj 2014

Oznaczenia do Zmiany studium nr 1
granicz obszaru, na którym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej (Pracownia geologiczna i górnictwo z zakresu zagospodarowania złóż rudy nielokowej i gazu ziemnego)

istniejący klasztor Lubocino (w granicach klasztoru istnieją oddzielny Lubocino-1, Lubocino-2H i Lubocino-3H)

Łoboski, marzec 2014

 URZĄD GMINY KROKOWA UL. SZKOLNA 2 84-110 KROKOWA	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA	
NAZWA RYSUNKU ZAGADNIENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO mgr inż. arch. Wojciech Paschowski, sp. nr 13870 POU nr G-0002902 mgr inż. architekt. Michał Dąbala lektor: Jędrzej Wisniewski stud. Łucjan Gorczyński - opracowanie graficzne
OCHRONA ŚRODOWISKA KOMUNIKACJA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Maciej Przewoźnik mgr inż. Lech Miłobabi mgr inż. Ryszard Musiał
GRUDZIEŃ 2010	SKALA 1:25000 NR RYS. 1

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

Jak wskazano w poprzedniej Analizie zmian:

- 1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem politycznym o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Tylko dzięki konsekwentnej realizacji przyjętych zadań i ukierunkowanie koniecznych, pożądanych i dopuszczalnych zmian przestrzeni gmina może osiągnąć założone cele rozwoju i sukcesywnie spełniać swoją misję. Studium jest w tym względzie zobowiązaniem samorządu.*
- 2) *Gmina realizuje cele rozwoju m.in. w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero w dłuższej perspektywie czasowej. Dlatego niezbędne jest ciągle monitorowanie zachodzących zmian w przestrzeni, które pozwala na ocenę prawidłowości i skuteczności podjętych działań a co za tym idzie – bieżącą modyfikację i korekty polityki przestrzennej i prawa miejscowego. Jednak dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji - ocena trafności i stopnia realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych. Przedwczesne i fragmentaryczne zmiany studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej wizji i celów rozwoju a także zniekształcać obraz zmian przestrzennych zachodzących w gminie i utrudniać obiektywną ocenę aktualności tego dokumentu oraz innych dokumentów będących realizacją polityki gminy.*
- 3) *Studium, jako dokument prezentujący politykę przestrzenną gminy, stanowi zbiór ogólnych wytycznych dla opracowania:*
 - *miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
 - *programów inwestycyjnych i operacyjnych,*
 - *innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.*

Ww. dokumenty i działania są faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

- 4) *Studium może być nieaktualne i wymagać zmiany z różnych powodów:*
 - *stwierdzenie nieważności przez sąd,*
 - *zasadnicza zmiana uwarunkowań,*
 - *zmiana koncepcji rozwoju,*
 - *niewystarczające dla realizacji aktywnej polityki przestrzennej gminy ustalenia studium,*
 - *zmiana przepisów prawa.*

Ocena aktualności studium to ocena aktualności założonej wizji, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury gminy, zgodności jego ustaleń z aktualnie obowiązującym prawem oraz przydatności studium do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej.

Analizując aktualność zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, które zostało uchwalone uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., należy uwzględnić stan prawny na dzień uchwalenia, ustalenia Studium w stosunku do strategicznych dokumentów przyjętych przez władze gminy oraz władze regionu i kraju po jego uchwaleniu, a także zweryfikować Studium pod kątem aktualności występujących uwarunkowań, stanowiących podstawę jego ustaleń.

Podkreślić należy także, że zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 r. 1688):

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

2.1. Analiza aktualności zapisów Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zostało uchwalone Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa.

Studium zostało zmienione dwoma uchwałami i jednym zarządzeniem Wojewody Pomorskiego:

- Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 r.,
- Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r.,
- Zarządzenie zastępcze Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r.

Zmiany dotyczyły tylko fragmentów obszaru gminy. Pierwsza z nich dotyczyła terenów w południowej części gminy objętych koncesją z nr 4/2009/p z dnia 5 lutego 2009 r. wydaną przez Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wejherowo [II], wraz ze zmianami z 7 października 2010 r. [III] i z dnia 21 maja 2012 r. [IV]. Natomiast druga zmiana wynikała z obowiązku zastosowania przepisów szczególnych i dotyczyła uzupełnienia ustaleń Studium o aktualne dane dotyczące zasobów złóż kruszywa w rejonie Parszyc i Sulicic („PARSZCYCE V” i „PARSZCYCE VI” oraz „SULICICE”) celem umożliwienia ich eksploatacji. Zarządzenie zastępcze Wojewody Pomorskiego z 2022 r. dotyczyło wprowadzenia do Studium udokumentowanych złóż kopalin.

W trakcie sporządzania zmian zaktualizowane zostały zapisy Studium dotyczące dokumentów strategicznych i operacyjnych dla obszaru gminy, jednakże rozpatrywane one były jako uwarunkowania wyłącznie dla obszaru objętego daną zmianą Studium. Dla pozostałego obszaru gminy jako obowiązująca pozostała dotychczasowa treść Studium zarówno w zakresie uwarunkowań jak i kierunków.

W roku 2019 Uchwałą Nr XI/119/2019 Rada Gminy Krokowa przystąpiła do sporządzania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednak ze względu na zmieniające się przepisy z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a później sytuację związaną z pandemią covid-19 procedura sporządzania studium nie wykroczyła poza krok dotyczący uchwały o przystąpieniu do sporządzania.

W 2022 r. do Studium gminy Krokowa zostały wprowadzone zmiany, które wynikały z zarządzenia zastępczego Wojewody Pomorskiego w sprawie wprowadzenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa sporządzone zostało na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od dnia uchwalenia Studium zarówno ta ustawa, jak i wiele innych przepisów wpływających na jego treść, formę oraz zakres ustaleń, uległo licznym zmianom. Od początku roku 2018 tylko ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła się ponad 20 razy. 24 września 2023 r. weszła w życie istotna nowelizacja niniejszej ustawy „zastępująca” studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy planem ogólnym. Jest to bardzo znacząca reforma prawna, wymagająca sporządzenia nowego dokumentu planistycznego dla całego obszaru gminy, który dodatkowo jest aktem prawa miejscowego (w przeciwieństwie do studium). Ustalenia planu ogólnego będą stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny gmina ma obowiązek sporządzić do końca

2025 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przestanie wówczas obowiązywać, a jego miejsce zajmie plan ogólny oraz strategia rozwoju gminy.

W planie ogólnym określić trzeba będzie strefy planistyczne oraz, co ważne – obszary uzupełnienia zabudowy. Wyłącznie na tych obszarach gmina będzie miała możliwość wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Celem jest zapewnienie większej kontroli nad rozwojem zabudowy, usprawnienie procesu inwestycyjnego, racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a przy tym ochronę terenów cennych przyrodniczo. Podkreślić należy, że do momentu sporządzenia przez gminę planu ogólnego potencjalni inwestorzy cały czas mają możliwość składania wniosków o ustalenie warunków zabudowy na dowolnym obszarze bez ograniczeń. Nowa reforma stwarza zatem ryzyko znacznego obciążenia gminy licznymi wnioskami w najbliższym czasie. Kolejną kwestią jest konieczność obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych.

Dodatkowo, zgodnie z art. 15 ust. 1 znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokumentem wyznaczającym politykę przestrzenną nie będzie już studium, czy nawet plan ogólny gminy, ale strategia rozwoju gminy lub strategia rozwoju ponadlokalnego.

2.2. Wnioski o zmianę Studium

W latach 2018-2022 złożonych zostało 37 wniosków o zmianę Studium:

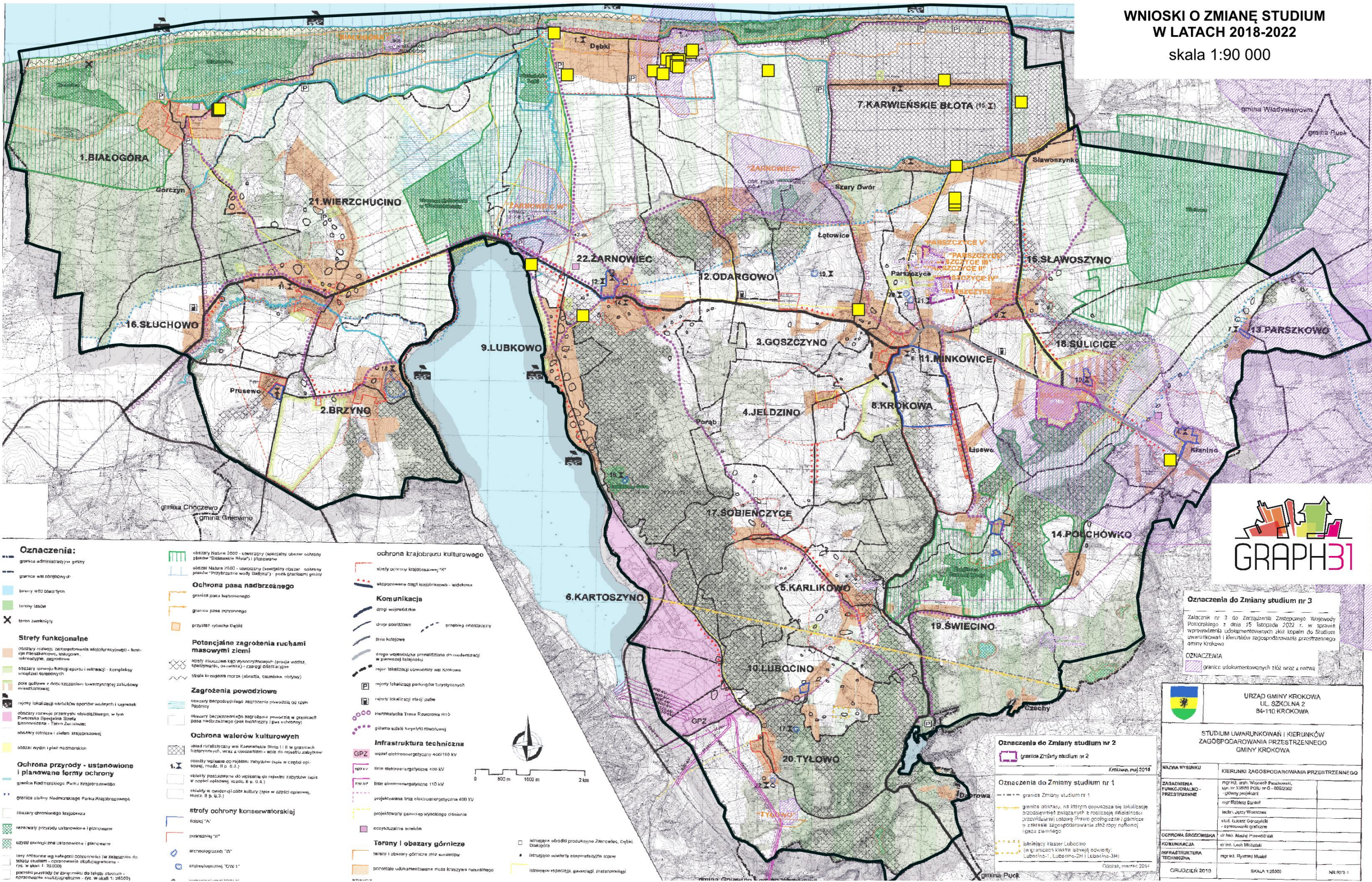
- w roku 2018 – 3 wnioski,
- w roku 2019 – 20 wniosków,
- w roku 2020 – 8 wniosków,
- w roku 2021 – 4 wnioski,
- w roku 2022 – 2 wnioski.

Wnioski te przede wszystkim dotyczyły przeznaczenia pod zabudowę terenów, które w obowiązującym Studium nie są wskazane pod tego rodzaju zagospodarowanie (zwłaszcza dopuszczenia zabudowy rekreacyjno-letniskowej i mieszkaniowej). Miejscowości, w których powtarzają się składane wnioski (w tym dla niektórych lokalizacji kilkakrotnie w ciągu jednego roku) to: Białogóra, Dębki, Karwieńskie Błota, Minkowice, Dębki.

W szczególności wnioski te będą musiały być rozważone przy formułowaniu strategii rozwoju gminy i sporządzaniu planu ogólnego gminy.

Rozmieszczenie przestrzenne wniosków przedstawiono na poniższym rysunku.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023



WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM
W LATACH 2018-2022
skala 1:90 000



Oznaczenia do Zmiany studium nr 3

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępcy Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wypracowania ujęciowań dokumentacyjnych złącz kopalni do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa

OZNAACZENIA
granicz udokumentowanych złóż wraz z rezerwą

Oznaczenia do Zmiany studium nr 2

granicz Zmiany studium nr 2

Oznaczenia do Zmiany studium nr 1

granicz Zmiany studium nr 1

granicz obszaru, na którym dopuszcza się lokalizację przedsiębiorstw związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej w zakresie zagospodarowania złóż rudy miedzi i gazu ziemnego

liniowców klaser Lubocino (w granicach kwadratu ulicznej osiedli: Lubocino-1, Lubocino-2H i Lubocino-3H)

Cielistki, marzec 2014

 URZĄD GMINY KROKOWA UL. SZKOLNA 2 84-110 KROKOWA	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA	
NAZWA RYSUNKU ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO mgr inż. arch. Wojciech Paszowski, upr. nr. 35895 POLU nr 0 - 0002302 upr. nr. 2023/02 mgr Robert Dąbki inż. arch. Włodzisław Skud. Łukasz Gorczyński specjalista geodezji
OCHRONA ŚRODOWISKA mgr inż. Marek Proszowski	
KOMUNIKACJA mgr inż. Lech Mielobak	
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA mgr inż. Ryszard Mielobak	
GRUDZIEŃ 2010	SKALA 1:25000 NR RYS. 1

2.3. Wnioski dotyczące aktualności Studium wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru gminy następują generalnie w sposób zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zdecydowana większość pozwoleń na budowę została wydana dla inwestycji lokalizowanych na terenach przeznaczonych w Studium pod zabudowę. Nieliczne pozwolenia wydane na terenach nie wyznaczonych w studium jako tereny pod zabudowę dotyczyły inwestycji realizowanych w rejonach miejscowości:

- Jeldzino,
- Połchówko,
- Sulicice,
- Żarnowiec.

W stosunku do poprzedniej *Analizy zmian* zmniejszyła się liczba lokalizacji, w których wydano pozwolenia na budowę poza obszarem zabudowy wyznaczonym w studium.

Z kolei z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy zawartej w rozdziale 1.2. wynika, że także wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpisują się w politykę przestrzenną gminy Krokowa określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wątpliwości budzić mogą niektóre decyzje o warunkach zabudowy wydawane w rejonach miejscowości: Sławoszyno, Jeldzino, Wierzchucino oraz Połchówko, co może stanowić podstawę do objęcia tych terenów nowymi planami miejscowymi. Generalnie pamiętać należy, że decyzje tego rodzaju koncentrują się na obszarach pozbawionych planu miejscowego.

2.4. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

Wizja sformułowana w Strategii Rozwoju Gminy Krokowa na lata 2021-2030 mówi o tym, że do 2030 gmina będzie *miejszem przyjaznym wszystkim mieszkańcom, wykorzystująca swoją lokalizację i swoje walory przyrodnicze, szanująca przestrzeń i krajobraz, dumna ze swojej tradycji, z rozwiniętą infrastrukturą społeczno-gospodarczą z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju*. W 2022 r. ze względu na zarządzenie zastępcze Wojewody Pomorskiego w Studium uwzględnione zostały obszary udokumentowanych złóż kopalin. Inne lokalne uwarunkowania, które stanowią podstawę do formułowania ustaleń studium nie uległy większym zmianom, które przemawiałyby za koniecznością aktualizacji obowiązującego Studium gminy. Wyznaczona w Studium ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę (oznaczone w nim jako: obszary zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne zagrodowe, oraz jako: pole golfowe z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej) nadal zachowuje znaczną rezerwę w stosunku zarówno do ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, jak i do ilości terenów zabudowanych wg danych z ewidencji gruntów.

Na tej podstawie można więc ocenić, że Studium zachowuje aktualność w zakresie lokalnej polityki przestrzennej.

Zmianom uległo jednakże szereg planów, programów i dokumentów rozwojowych o znaczeniu ponadlokalnym, w tym w szczególności Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego. Część z nich została uwzględniona w ramach zmian wprowadzanych do Studium, jednakże ustalenia te nie obowiązują na całym obszarze gminy, a wyłącznie w granicach wprowadzonych zmian. Aby w pełni spełniało ono wymagania wyznaczone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno ono zostać zaktualizowane w taki sposób, aby zagospodarowanie na całym obszarze gminy zgodne było z wszelkimi ponadlokalnymi planami, programami i dokumentami rozwojowymi. Pomimo zaistniałej sytuacji Studium nie jest sprzeczne z wydanymi po jego uchwaleniu, „zewnątrznymi” dokumentami strategicznymi, co wystarcza do tego, aby uznać jego przydatność do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej. Ponieważ dezaktualizacja niektórych elementów Studium nie jest jednoznaczna z jego nieważnością, pod tym względem należy uznać Studium za aktualne.

Podobne konsekwencje niosą ze sobą zmiany wprowadzone w przepisach szczególnych, np.:

- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw;
- ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw;
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu;
- ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Wskazują one, że aktualizacja obowiązującego Studium byłaby pożądana ze względów formalno-prawnych (nawet pomimo braku takiego ustawowego obowiązku).

Wskazane więc wydawałoby się kontynuowanie procedury sporządzania nowego studium, do którego Rada Gminy Krokowa przystąpiła Uchwałą Nr XI/119/2019. Należy jednak w tym miejscu wziąć pod uwagę aktualną sytuację prawną związaną ze zmianami w systemie planowania wprowadzonymi

ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z przepisami tej ustawy:

Art. 65.

- 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.*
- 2. Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:*
 - 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian;*
 - 2) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub*
 - 3) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).*

W przypadku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa żaden z przypadków, wymienionych w art. 65 ust 2 nie występuje.

Podsumowując wszystkie powyższe analizy i rozważania należy więc ocenić, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa pozostaje bez sprzeczności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1. Obszary objęte planami miejscowymi do 2022 r.*

L.P.	NUMER I DATA PODJĘCIA UCHWAŁY	CZEGO DOTYCZY	PUBLIKACJA
1.	45/V/99 z dn. 25.02.1999 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geodezyjnych Nr: 20/3 - 20/8, 21/3 - 21/7, 21/9-21/14 i 22/2 w miejscowości SŁAWOSZYŃKO obr/ Sławoszyno gm. Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 87, poz. 482 z 13.08.1999 r., pow. 6,61 ha
2.	178/XXVII/2000 z dn. 22.12.2000 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w granicach opracowania określonych Uchwałą Rady Gminy Krokowa z dnia 27 kwietnia 1995 r., Nr 51/X/95.	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 43, poz. 639 z 24.03.2003 r. pow. 0,32 ha
3.	199/XXXII/2001 z dn. 25.05.2001 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną - węzeł Wiczlino - ŻEG Żarnowiec	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 102, poz. 1996 z 14.11.2001 r. pow. 23,45 ha
4.	228/XXXVI/2001 z dn. 26.10.2001 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną - zasilenie rejonu nadmorskiego	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 89, poz. 1196 z 14 XI 2001 r. pow. 53,01 ha
5.	261/XLI/2002 z dn. 25.01.2002 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Parszczyce obręb Minkowice obejmującego działkę nr 24/16 (żwirownia)	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 73, poz. 1604 z 05.11.2002 r. pow. 2,01 ha
6.	294/XLVIII/2002 z dn. 14.08.2002 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kartoszyno (Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna)	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 65, poz. 1489 z 30.09.2002 r. pow. 184,47 ha
7.	298/XLVIII/2002 z dn. 14.08.2002 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Parszczyce obręb Minkowice obejmujący działkę Nr 24/12 oraz część działki Nr 24/22 (część dawnego 24/13)	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 69, poz. 1551 z 15.10.2002 r. pow. 3,31 ha
8.	XI/144/2003 z dn. 31.10.2003 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla fragmentu wsi Kłanino obejmującego działki nr 49/4, 49/5 i 55/8 oraz część działki nr 37/. obręb Parszkowo – Kłanino	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 8, poz. 129 z 21.01.2004 r. pow. 3,67 ha
9.	XI/146/2003 r. z dn. 31.10.2003 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego działki nr 1825-1874 i 1896	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 8, poz. 130 z 21.01.2004 r. pow. 3,31 ha
10.	XI/147/2003 z dn. 31.10.2003 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Tyłowo obejmującego działkę nr 59/1 gm. Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 8, poz. 131 z 21.01.2004 r. pow. 4,39 ha
11.	XIII/177/2003	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

	z dn. 19.12.2003 r.	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla fragmentu wsi Krokowa obejmującego działkę o nr geodezyjnym 7/27	Nr 43, poz. 850 z 10.04.2004 r. pow. 2,44 ha
12.	XIV/181/2004 z dn. 30.01.2004 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego działki nr 628/1 - 628/9, 627/1, 627/2, 623-626, 1875, 1876 i części działki nr 622	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 61, poz. 1149 z 21.05.2004 r. pow. 10,40 ha
13.	XIV/182/2004 z dn. 30.01.2004 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla fragmentu wsi Żarnowiec obejmującego działki nr 1885-1895, 729/1-729/5 i części działki nr 1878	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 61, poz. 1150 z 21.05.2004 r. pow. 3,2 ha
14.	XXVII/266/2005 z dn. 15.02.2005 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania II	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 34, poz. 679 z 12.04.2005 r. pow. 10,59 ha
15.	XXVII/267/2005 z dn. 15.02.2005 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Świcino	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 34, poz. 677 z 12.04.2005 r. pow. 32,23 ha
16.	XXIX/281/2005 z dn. 18.03.2005 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dębki obręb Żarnowiec sektor A	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50, poz. 977 z dn. 25.05.2005 r. pow. 36,76 ha
17.	XXIX/282/2005 z dn. 18.03.2005 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dębki obręb Żarnowiec sektor C	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50, poz. 978 z 25.05.2005 r. pow. 22,73 ha
18.	XXIX/283/2005 z dn. 18.03.2005 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dębki obręb Żarnowiec sektor D	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50, poz. 979 z 25.05.2005 r. pow. 32,64 ha
19.	XXIX/284/2005 z dn. 18.03.2005 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla stacji uzdatniania wody w Minkowicach w Gminie Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72, poz. 1383 z 26.09.2005 r. pow. 0,63 ha
20.	XXXIV/324/2005 z dn. 28.06.2005 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dębki obręb Żarnowiec sektor B	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 90, poz. 1855 z 26.09.2005 r. pow. 48,98 ha
21.	XLIII/414/2006 z dn. 31.03.2006 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, obejmującego fragment wsi PARSZCZYCE (cz. B)	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 105, poz. 2130 z 17.10.2006 r. pow. 20,44 ha
22.	XLII/415/2006 z dn. 31.03.2006 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp obejmującego fragment wsi Goszczyno Wybudowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obejmującego fragment wsi GOSZCZYNO WYBUDOWANIE	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 106, poz. 2130 z 19.10.2006 r. pow. 4,26 ha
23.	XLIII/416/2006 z dn. 31.03.2006 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi WIERZCHUCINO WYBUDOWANIA I w gminie Krokowa.	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 69, poz. 1441 z dn. 30.06.2006 r. pow. 35,14 ha

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

24.	XVII/77/2007 z dn. 19.10.2007 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Odargowo w gminie Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 25, poz. 729 z 07.04.2008 r. pow. 91,68 ha
25.	XV/158/2011 z dn. 30.11.2011 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trasy gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną - zasilanie rejonu nadmorskiego obejmującego działki nr 8/7, 73/1 - obręb Tyłowo, 41 - obręb Karlikowo, 179, 171, 33/41, 33/43 - obręb Świecino, 56/14, 93 - obręb Połchówko w gminie Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 296 z 23.01.2012 r. pow. 2,4 ha
26.	XV/160/2011 z dn. 30.11.2011 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lubkowo, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 300 z 23.01.2012 r. pow. 69,36 ha
27.	XVII/174/2011 z dn. 29.12.2011 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia mpzp dla części działki nr 451/1 położonej w obrębie Żarnowiec, gmina Krokowa – „Rybaczkówka”	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 833 z 01.03.2012 r. pow. 2,31 ha
28.	XXXI/340/2013 z dn. 24.01.2013 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 37/12 położonej w obrębie ewidencyjnym Parszkowo - Kłanino	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1297 z 07.03.2013 r. pow. 25,61 ha
29.	XXXV/388/2013 z dn. 12.06.2013 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania I w gminie Krokowa, uchwalonego uchwałą nr XLIII/416/2006 Rady Gminy Krokowa z dnia 31 marca 2006 r., dla obszaru części działek nr 987-x1, nr 990, nr 991, nr 992 i nr 993/1 położonych w obrębie Wierzchucino, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2767 z 09.07.2013 r. pow. 1,28 ha
30.	XXXV/389/2013 z dn. 12.06.2013 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2825 z 15.07.2013 r. pow. 238,84 ha
31.	XLIX/535/2014 z dn. 8.09.2014 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Odargowo w gminie Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3515 z 21.10.2014 r. pow. 0,25 ha
32.	LI/550/2014 z dn. 30.10.2014 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brzyno, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4397 z 11.12.2014 r. pow. 111,53 ha
33.	LI/551/2014 z dn. 30.10.2014 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4206 z 01.12.2014 r. pow. 239,34 ha
34.	LI/552/2014 z dn. 30.10.2014 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4283 z 04.12.2014 r. pow. 59,96 ha
35.	VI/47/2015 z dn. 26.03.2015 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniego fragmentu wsi Dębki, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1468 z 09.04.2015 r. pow. 20,84 ha

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

36.	VI/48/2015 z dn. 26.03.2015 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki w gminie Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1552 z 11.05.2015 r. pow. 43,62 ha
37.	XII/111/2015 z dn. 25.09.2015 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w części północnej miejscowości Kartoszyno, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3414 z 17.11.2015 r. pow. 4,26 ha
38.	XX/188/2016 z dn. 31.03.2016r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 2397 w obrębie ewidencyjnym Karwieńskie Błota, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1778 z 10.05.2016 r. pow. 0,37 ha
39.	XXVIII/253/2016 z dn. 17.11.2016 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Odargowskich”, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 278 z 23.01.2017 r. pow. 227,76 ha
40.	XXXII/294/2017 z dn. 31.03.2017 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno – zachodniej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2112 z 02.06.2017 r. pow. 0,6
41.	XXXII/295/2017 z dn. 31.03.2017 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1812 z 17.05.2017 r. pow. 4,71
42.	XXXIV/316/2017 z dn. 01.06.2017 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Odargowo, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2490 z 30.06.2017 r. pow. 12,48 ha
43.	XLIV/393/2018 z dn. 25.01.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz.882 z 12.03.2018 r. pow. 56,37 ha
44.	XLIV/394/2018 z dn. 25.01.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lubkowo, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1094 z 22.03.2018 r. pow. 62,61 ha
45.	XLVI/413/2018 z dn. 28.03.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1733 z 30.04.2018 r. pow. 6,4 ha
46.	XLVI/412/2018 z dn. 28.03.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kłanino, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1999 z 17.05.2018 r. pow. 17,14 ha
47.	XIX/204/2020 z dn. 30.01.2020 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Słuchowo, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1337 z 11.03.2020 r. pow. 102,78 ha
48.	XXIV/243/2020 z dn. 18.06.2020 r.	Uchwała 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.	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3472 z 08.08.2020 r. pow. 1222,93 ha
49.	XXIV/244/2020 z dn. 18.06.2020 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3471 z 08.08.2020 r. pow. 620,22 ha

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

		rolnych i leśnych, położonego w rejonie "Łąk Żarnowieckich" i "Łąk Lubkowskich", gmina Krokowa	
50.	XXVI/259/2020 z dn. 27.08.2020 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec-Dmuchowo, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4146 z 07.10.2020 r. pow. 137,62 ha
51.	XXXVI/365/2021 z dn. 27.05.2021 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sławoszyno, gm. Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2600 z 08.07.2021 r. pow. 216,79 ha
52.	XXXVIII/378/2021 z dn. 15.07.2021 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie części „Łąk Odargowskich” i części „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3140 z 19.08.2021 r. pow. 199,5 ha
53.	XLII/422/2021 z dn. 25.11.2021 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4 z 03.01.2022 r. pow. 1,11 ha
54.	XLVII/478/2022 z dn. 31.03.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karwieńskie Błota I i II w gminie Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2024 z 25.05.2022 r. pow. 1252,9 ha
55.	LII/507/2022 z dn. 30.06.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Kłanino, gmina Krokowa.	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3086 z 10.08.2022 r. pow. 4,98 ha
56.	LII/508/2022 z dn. 30.06.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3087 z 10.08.2022 r. pow. 94,73 ha
57.	LIV/535/2022 z dn. 15.09.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno wschodniego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3742 z 18.10.2022 r. pow. 1,09 ha
58.	LIV/536/2022 z dn. 15.09.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Świecino, gmina Krokowa	Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3743 z 18.10.2022 r. pow. 5,18 ha

*W 2023 roku uchwalonych zostało 5 planów miejscowych. W celu zachowania zgodności z przedziałem czasowym (2018-2022) analiza dotyczy planów miejscowych sporządzonych do końca 2022.

Na obszarze gminy Krokowa do końca 2022 r. obowiązywało 58 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny o powierzchni ok. 5678 ha, co stanowi 26,5% powierzchni gminy. Oznacza to, że od roku 2018, kiedy to sporządzono poprzednią *Analizę zmian*, gmina objęta planami miejscowymi tereny o powierzchni około 4000 ha (dwa plany uchwalone w 2020 i 2022 r. obejmują tereny o powierzchni ponad 1200 ha).

W stosunku do sytuacji planistycznej opisanej w poprzedniej *Analizie zmian* sukcesywnie planami miejscowymi obejmowane są kolejne wsie oraz tereny, na których ruch inwestycyjny jest największy. Nowymi planami miejscowymi zostały objęte: Białogóra, Karwieńskie Błota, Sławoszyno, Słuchowo, Wierzchucino, Żarnowiec oraz część Kłanina, Świecina i Odargowa. Dzięki tym planom gmina oferuje potencjalnym inwestorom przygotowaną planistycznie ofertę i przyspiesza procesy inwestycyjne.

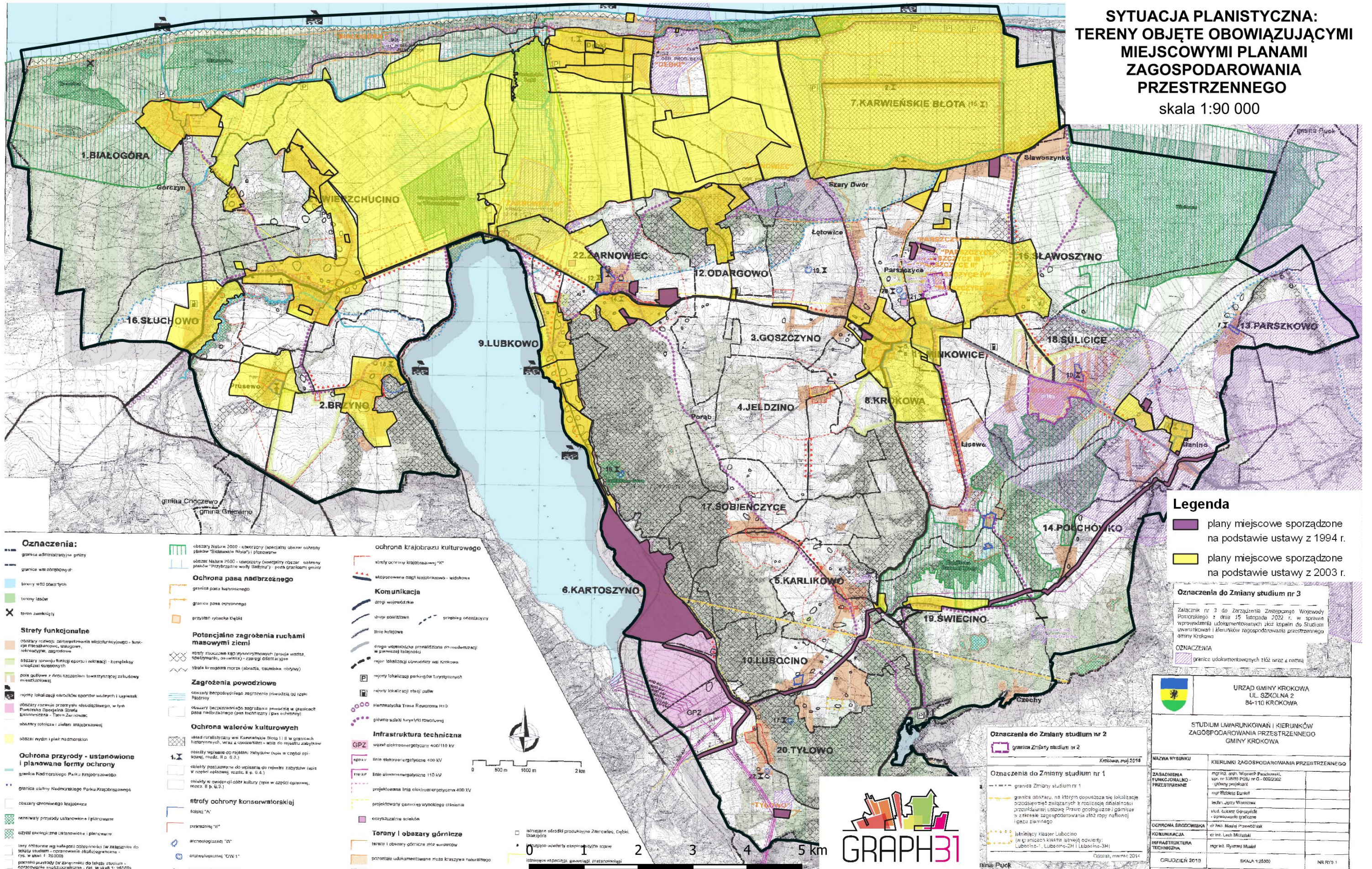
Sporządzane są także plany, których głównym celem jest ochrona przez zabudową istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności w pasie nadmorskim w Karwieńskich Błotach (obszar tzw. Dębek Wschodnich).

Wszystkie te działania planistyczne świadczą dobrze o świadomości i aktywności władz gminy. Ponadto ułatwiają one funkcjonowanie Urzędu Gminy, zmniejszając liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Rozmieszczenie przestrzenne obszarów objętych tymi planami przedstawiono na mapie poniżej. Obszary objęte planami miejscowymi pokazano na tle rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z analizy tej wynika, że prowadzona przez władze gminy polityka planistyczna wspiera wyznaczoną w Studium politykę przestrzenną.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

**SYTUACJA PLANISTYCZNA:
TERENY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYMI
MIEJSCOWYMI PLANAMI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**
skala 1:90 000



Legenda

- plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r.
- plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r.

Oznaczenia do Zmiany studium nr 3

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępcy Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalni do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa

OZNACZENIA

- granice udokumentowanych złóż wraz z rezerwą

- Oznaczenia:**
- granice administracyjne gminy
 - granice wiejskich obszarów
 - tereny wód powierzchniowych
 - tereny lasów
 - tereny zielonkowe
- Strefy funkcjonalne**
- obszary rozwoju, zagospodarowania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe
 - obszary rozwoju funkcji sportu i rekreacji - kompleksy uzdrowisk i terenów wypoczynkowych
 - obszary odciepów - dojazdami i lokalizacją zabudowy mieszkaniowej
 - rejon lokalizacji obiektów sportu wodnych i kąpielisk
 - obszary rozwoju przystępu, rekreacji, w tym Punktów Operacyjnych Strefy Rekreacyjnej - Teren Zarządcy
 - obszary rekreacji i zieleni krajobrazowej
 - obszary wypoczynku i planu nadmorskiego
- Ochrona przyrody - ustanowione i planowane formy ochrony**
- granice Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - granice użytku Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - obszary chronionego krajobrazu
 - rezerwy przyrody ustanowione i planowane
 - użytki ekologiczne ustanowione i planowane
 - strefy ochronne w granicach obszarów chronionych - rys. w skali 1:25000
 - planowane formy ochrony przyrody - rys. w skali 1:25000
 - planowane formy ochrony przyrody - rys. w skali 1:25000
- Ochrona krajobrazu kulturowego**
- strefy ochrony krajobrazowej "K"
 - skasowane strefy krajobrazowe - widokowe
- Komunikacja**
- drogi wojewódzkie
 - drogi powiatowe
 - linie kolejowe
 - droga wojewódzka przebudowana do modernizacji w planowanej lokalizacji
 - rejon lokalizacji odciepów wsi Krokowa
 - rejon lokalizacji stacji paliw
 - rejon lokalizacji parkingów turystycznych
 - rejon lokalizacji stacji paliw
 - linia kolejowa Trasa Rowarna nr 10
 - główna osieć turytyczna rowerowa
- Infrastruktura techniczna**
- GPZ - węzeł elektroenergetyczny 400/110 kV
 - 400 kV - linia elektroenergetyczna 400 kV
 - 110 kV - linia elektroenergetyczna 110 kV
 - projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV
 - projektowany gęsiak wysokiego ciśnienia
 - oczyszczalnie ścieków
- Tereny i obszary górnicze**
- potencjalne udokumentowane złóż kruszywa naturalnego



URZĄD GMINY KROKOWA UL. SZKOLNA 2 84-110 KROKOWA	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA	
NAZWA RYSUNKU	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAGADNIENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	mgr inż. arch. Wojciech Paschowski, upr. nr 33870 POU nr G-0002902 mgr inż. architekt mgr inż. architekt mgr inż. architekt mgr inż. architekt
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr inż. arch. Marek Przewoźnik
KOMUNIKACJA	mgr inż. Lech Miodobal
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Ryszard Musiał
GRUDZIEŃ 2010	SKALA 1:25000
	NR RYS. 1

3.2. Analiza aktualności zapisów obowiązujących planów miejscowych

Obowiązujące na obszarze gminy Krokowa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w większości obejmują duże, istotne dla funkcjonowania gminy tereny lub wsie o silnych procesach inwestycyjnych i mają na celu:

- ułatwienie realizacji inwestycji, w tym infrastruktury technicznej,
- ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych, które mają zasadnicze znaczenie dla atrakcyjności turystycznej gminy,
- umożliwienie funkcjonowania kopalni kruszywa,
- umożliwienie realizacji celów publicznych.

Plany miejscowe obejmujące pojedyncze działki stanowią rzadkość.

Poniżej przedstawiono analizę planów miejscowych uchwalonych w latach 2018-2022 i ich zgodności z polityką przestrzenną gminy według zasad wyznaczonych w poprzedniej *Analizie zmian* przyjętej w roku 2018. Wnioski dotyczącą aktualności zapisów planów miejscowych zawartych w poprzedniej *Analizie zmian* pozostawia się jako aktualne.

L.P.	NUMER I DATA PODJĘCIA UCHWAŁY	TYTUŁ MPZP	OCENA AKTUALNOŚCI W ASPEKcie PRAWNYM (przykładowe zapisy dokumentujące)	OCENA AKTUALNOŚCI W ASPEKcie ZMIANY STANU FAKTYCZNEGO ORAZ ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ USTALEŃ
Plany sporządzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.				
1.	XLIV/393/2018 25.01.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec, gmina Krokowa	1) definicje pojęć różnią się do tych występujących w przepisach szczególnych (§4 pkt 7 lit. c);	Błędy w numeracji punktów, liter, np.: §17 pkt 9 powinno być: lit. a i b, a jest: lit. b i c;
2.	XLIV/394/2018 25.01.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lubkowo, gmina Krokowa		
3.	XLVI/413/2018 28.03.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa		
4.	XLVI/412/2018 28.03.2018 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	1) definicje pojęć różnią się do tych występujących w przepisach szczególnych (§3 pkt 15 i 16);	

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

		wsi Kłanino, gmina Krokowa		
5.	XIX/204/2020 30.01.2020 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Słuchowo, gmina Krokowa		
6.	XXIV/243/2020 18.06.2020 r.	Uchwała 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.		
7.	XXIV/244/2020 18.06.2020 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie "Łąk Żarnowieckich" i "Łąk Lubkowskich", gmina Krokowa		
8.	XXVI/259/2020 z 27.08.2020 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec-Dmuchowo, gmina Krokowa		
9.	XXXVI/365/2021 27.05.2021 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sławoszyno, gm. Krokowa		
10.	XXXVIII/378/2021 z 15.07.2021 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla		

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

		części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie części „Łąk Odargowskich” i części „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa		
11.	XLII/422/2021 25.11.2021 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa		
12.	XLVII/478/2022 31.03.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karwieńskie Błota I i II w gminie Krokowa		
13.	LII/507/2022 30.06.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Kłanino, gmina Krokowa.		
14.	LII/508/2022 30.06.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa		
15.	LIV/535/2022 z dn. 15.09.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno wschodniego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa		
16.	LIV/536/2022 z dn. 15.09.2022 r.	Uchwała Rady Gminy Krokowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Świecino, gmina Krokowa		

3.3. Plany miejscowe w trakcie opracowania

Na obszarze gminy Krokowa aktualnie toczy się jedenaście procedur przystąpień do sporządzenia nowych lub uchylenia istniejących planów miejscowych.

Lp.	Uchwała o przystąpieniu		Plan
	Nr	data	
1	LXXIII/694/2023	30.11.2023 r.	Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzyño - Centrum , gmina Krokowa.
2	LXV/601/2023	23.02.2023 r.	Przystąpienie do uchylenia uchwały nr XLVII/478/2022 z dnia 31 marca 2022 r. w zakresie obejmującym fragment działki nr 1/6 obręb Karwieńskie Błota
3	LXXIII/696/2023	30.11.2023 r.	Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino-Centrum
4	XXXII/319/2021	25.02.2021 r.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 129/27 w miejscowości Lubkowo , gmina Krokowa
5	XXXII/318/2021	25.02.2021 r.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 392/7 obr. Żarnowiec
6	LXX/661/2023	31.08.2023 r.	Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieńskie Błoto Drugie , gmina Krokowa
7	LXXIII/695/2023	30.11.2023 r.	Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krokowa - Szkoła
8	XXXIII/337/2021	31.03.2021 r.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sulicice
9	LVII/553/2022	20.10.2022 r.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III
10	XVIII/185/2019	18.10.2019 r.	Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Karwieńskie Błota , tzw. „ Dębki Wschodnie ”, w gminie Krokowa
11	LXIX/641/2023	29.06.2023 r.	Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieńskie Błoto Pierwsze , gm. Krokowa

Łączna powierzchnia terenów objętych tymi planami to ok. 408 ha, co stanowi ok. 2% powierzchni gminy. Po uchwaleniu tych planów, łączna powierzchnia gminy pokryta obowiązującymi planami miejscowymi wyniesie 5815 ha (niektóre z planów stanowią aktualizację/zmianę planów obowiązujących), co stanowi 27,2% powierzchni gminy.

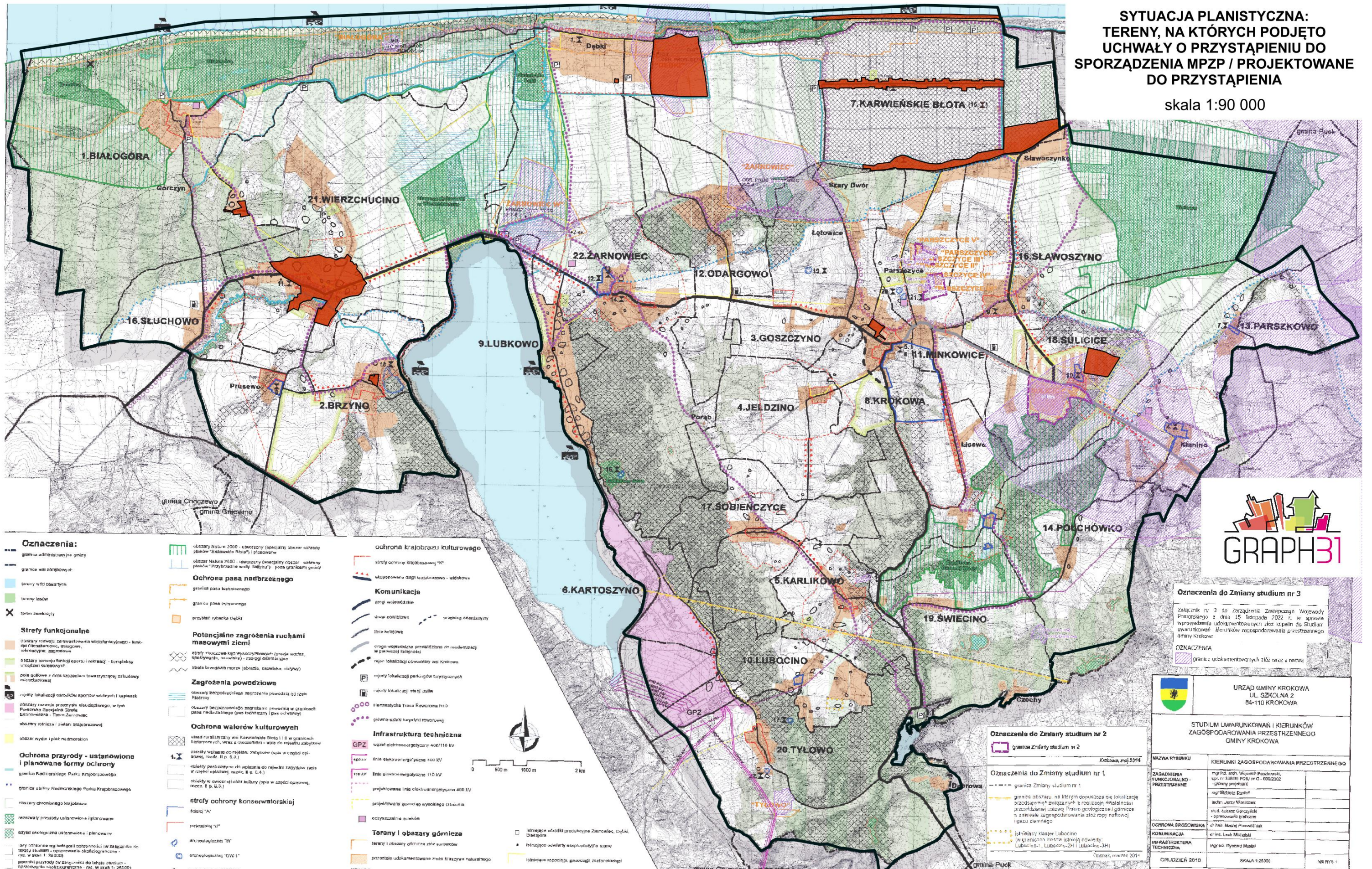
Spośród 8 planów, które były w trakcie sporządzania i wymienionych w poprzedniej *Analizie zmian* do końca 2022 r. uchwalonych zostało 6. Po 15 latach, w 2021 r. udało się wreszcie uchwalić najdłużej sporządzany plan dla Karwieńskich Błot I i II. Kolejnym uchwalonym planem w 2022 r. był plan dla wsi Białogóra, którego cały proces trwał aż 11 lat. Rada Gminy Krokowa uchyliła także uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu dla obszaru wydobywania kopalin w obrębie Sulicice, która procedowana była od 2012 r.

Stwierdzić należy, że procedury planów miejscowych, które nie obejmują terenów o szczególnych walorach przyrodniczych czy kulturowych (a tym samym nie wymagają trudnych uzgodnień z innymi organami) przebiegają sprawnie. W szczególnie skomplikowanych sprawach i w miarę potrzeb władze gminy korzystają z konsultacji z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną.

Rozmieszczenie przestrzenne obszarów objętych sporządzanymi planami miejscowymi przedstawiono na mapie poniżej. Obszary te pokazano na tle rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z analizy tych obszarów wynika, że prowadzona przez władze gminy polityka planistyczna wspiera wyznaczoną w Studium politykę przestrzenną.

W związku z powyższym należy stwierdzić iż aktualne pozostaje stwierdzenie z poprzedniej *Analizy zmian*, iż władze gminy aktywnie i właściwie prowadzą politykę planistyczną.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023



3.4. Wnioski dotyczące aktualności planów miejscowych wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Zdecydowana większość pozwoleń na budowę została wydana na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Świadczy to o prawidłowości prowadzonej przez gminę polityki planistycznej, która polega na obejmowaniu planami miejscowymi kolejnych terenów istotnych zarówno dla rozwoju gminy jak i ochrony jej najważniejszych walorów. W ten sposób, można powiedzieć, że zmiany następują w sposób przewidywalny i w zaplanowanych wcześniej rejonach.

Z przeprowadzonej analizy wydanych pozwoleń na budowę wynika, że ruch inwestycyjny w ostatnich pięciu latach nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Głównie odbywa się on w rejonach miejscowości:

- Sławoszyno (Sławoszynko),
- Wierzchucino,
- Dębki,
- Białogóra,
- Lubkowo,
- Krokowa⁹.

Spośród tych miejscowości tereny w Sławoszynku nie zostały jeszcze przez gminę objęte w całości planem miejscowym. Innymi obszarami, w których poziom ruchu inwestycyjnego wskazuje na potrzebę jego skoordynowania w oparciu o plan miejscowy są rejon miejscowości:

- Goszczyno,
- Lubocino,
- Karlikowo.

Pozwolenia na budowę poza terenami objętymi planami miejscowymi wydane zostały głównie w rejonach następujących miejscowości:

- w 2018 r.: Karwieńskie Błota, Karlikowo, Krokowa, Minkowice, Sławoszynko;
- w 2019 r.: Białogóra, Goszczyno, Karlikowo, Krokowa, Sławoszynko;
- w 2020 r.: Białogóra, Goszczyno, Krokowa, Sławoszynko, Sulicice;
- w 2021 r.: Białogóra, Goszczyno, Krokowa, Lubocino, Sławoszynko, Tyłowo;
- w 2022 r.: Goszczyno, Karlikowo, Krokowa, Lubocino,

Większość z tych pozwoleń wydana została dla inwestycji lokalizowanych w pobliżu istniejącej zabudowy wsi. Tylko nieliczne inwestycje w rejonie Jeldzina, Połchówka oraz Sulicic lokalizowane były z dala od miejscowości.

Z kolei zagęszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenach nie objętych ani obowiązującymi, ani sporządzanymi planami miejscowymi, może stanowić obraz potrzeb w zakresie kreowania prawa miejscowego, w tym w szczególności w rejonach:

- Sławoszynko, Parszczyce i inne tereny na granicy pomiędzy Karwieńskimi Błotami i Sławoszyńcem,
- rejon miejscowości Lubocino – Karlikowo – Tyłowo,
- rejon miejscowości Połchówko – Kłanino.

⁹ Plany miejscowe dla rejonu Krokowa – Goszczyno – Minkowice zostały uchwalone w 2023 r.

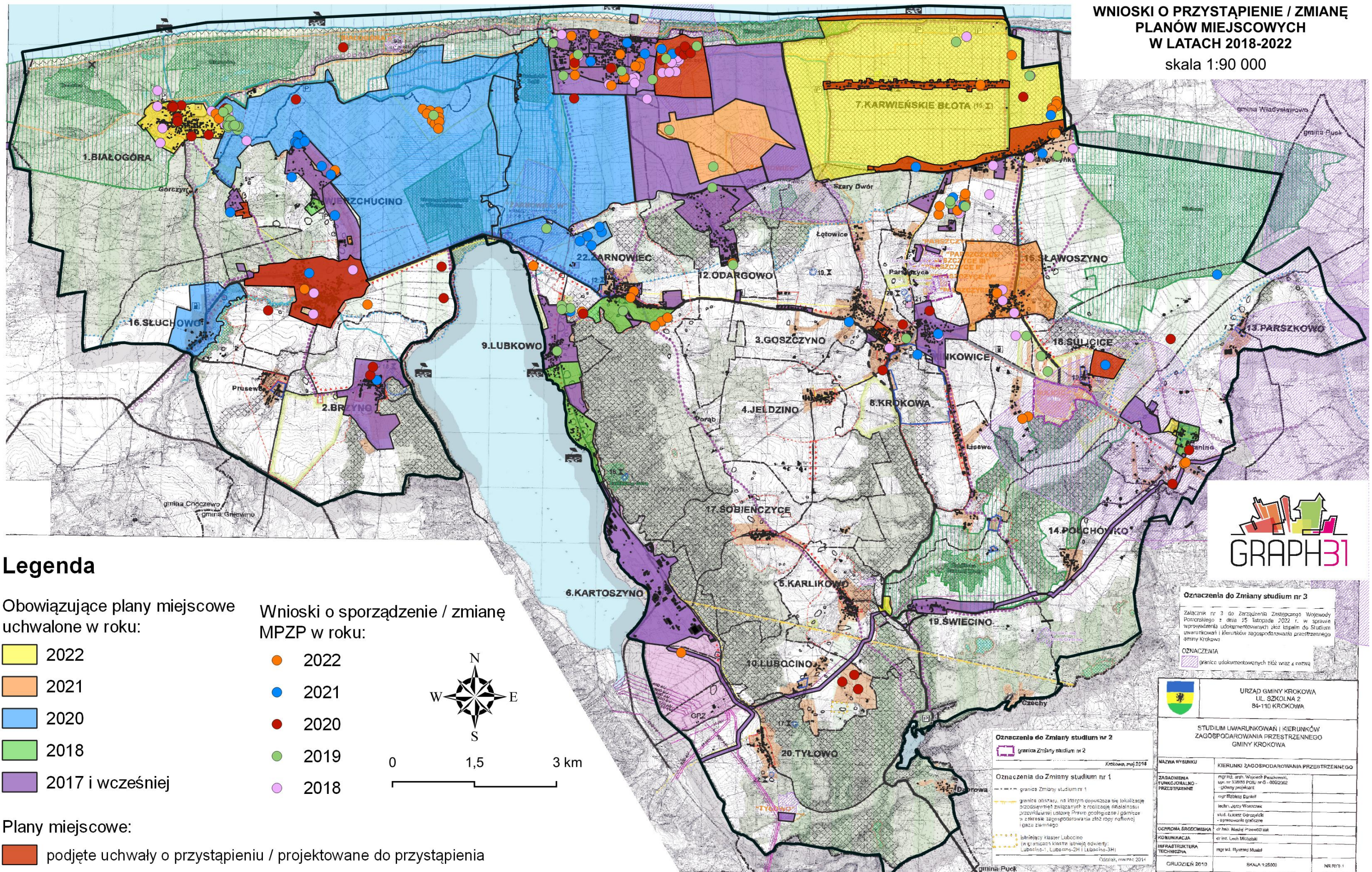
3.5. Wnioski o sporządzenie nowych lub zmianę obowiązujących planów miejscowych

Na rysunku mapowym poniżej przedstawiono analizę rozmieszczenia terenów, dla których w latach 2018-2022 zostały złożone wnioski o zmianę obowiązujących lub sporządzenie nowych planów miejscowych, w relacji do obszarów objętych obowiązującymi planami lub planami miejscowymi będącymi w trakcie sporządzania oraz do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z analizy tej wynikają m.in. następujące uwagi:

- wnioski złożone na terenach dla których toczą się procedury sporządzania planu miejscowego zostaną rozpatrzone w ramach tych procedur (np. plany miejscowe dla obszarów: tzw. „Dębki Wschodnie”, Wierzchucino Centrum, fragment wsi Sulicice oraz Karwieńskie Błota);
- wnioski złożone dla terenów objętych obowiązującymi planami, które zostały uchwalone po roku złożenia tych wniosków, zostały rozpatrzone w trakcie procesu sporządzania tych planów (np. tereny objęte planami miejscowymi dla miejscowości: Wierzchucino, Białogóra, czy Karwieńskie Błota);
- najwięcej wniosków dotyczących zmian w obowiązujących planach miejscowych złożono dla planów w obrębach: Żarnowiec (zwłaszcza Dębki), Karwieńskie Błota, Wierzchucino oraz Białogóra;
- wyróżnić można rejony, w których występują skupiska wniosków o przystąpienie do sporządzania planów miejscowych, które są niezgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium: rejony miejscowości: Białogóra, tzw. „Dębki Wschodnie”, Parszczyce (obręb Minkowice), Karwieńskie Błota oraz Żarnowiec;
- wśród złożonych wniosków zdecydowanie dominują te dotyczące przeznaczenia działek pod zabudowę;
- wnioskowane zmiany planów obowiązujących dotyczą w większości przypadków zmiany parametrów zagospodarowania działek lub wskaźników kształtowania zabudowy dla poszczególnych działek.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

WNIOSKI O PRZYSTĄPIENIE / ZMIANĘ
PLANÓW MIEJSCOWYCH
W LATACH 2018-2022
skala 1:90 000



Legenda

Obowiązujące plany miejscowe uchwalone w roku:

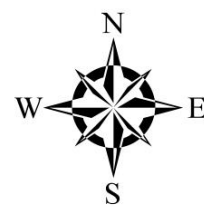
- 2022
- 2021
- 2020
- 2018
- 2017 i wcześniej

Wnioski o sporządzenie / zmianę MPZP w roku:

- 2022
- 2021
- 2020
- 2019
- 2018

Plany miejscowe:

- podjęte uchwały o przystąpieniu / projektowane do przystąpienia



0 1,5 3 km



Oznaczenia do Zmiany studium nr 3

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępcy Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych zleń ogólnym do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krokowa

OZNACZENIA
granicznie udokumentowanych zleń wraz z nazwą

Oznaczenia do Zmiany studium nr 2

granicznie Zmiany studium nr 2
Krokowa, maj 2018

Oznaczenia do Zmiany studium nr 1

granicznie obszaru, na którym dopuszczalne jest zrealizowanie przedsięwzięcia związanego z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej w zakresie zagospodarowania zleń ropy naftowej gazu ziemnego
istniejące klaster Lubocino (w granicach klasteru istniejącej odwierty: Lubocino-1, Lubocino-2M i Lubocino-3M)
Cielistak, marzec 2014

URZĄD GMINY KROKOWA UL. SZKOŁNA 2 84-110 KROKOWA	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA	
NAZWA RYBNIKU ZABUDOWA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA mgr inż. Wojciech Piskowski, sp. nr 138193 PGL nr G-0002902 - główny projektant mgr Elżbieta Danilewicz inż. Jerzy Wieroszek stud. Łukasz Górnyczyk - opracowanie graficzne	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO mgr inż. Marek Przewoźnik
OCHRONA GRODZIWIKA mgr inż. Lech Mitaszki	KOMUNIKACJA mgr inż. Ryszard Maszał
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA GRUZIEN 2019	SKALA 1:25000 NR RYS. 1

3.6. PODSUMOWANIE – OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH I POSTĘPÓW W ICH OPRACOWYWANIU

Poza wskazanymi już w poprzedniej *Analizie zmian* zdezaktualizowanymi (ze względu na stan faktyczny lub dużą liczbę wniosków o zmianę) planami miejscowymi:

- plany związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia z 2001 roku;
- plan dla wsi Białogóra z 2000 roku;
- plan dla wsi Świecino z 2005 r.
- plan dla wsi Krokowa z 2011 r.

należy ocenić, że dezaktualizacji uległy nieliczne ustalenia planów ze względu na zmiany prawne.

Od roku 2018, kiedy to sporządzono poprzednią *Analizę zmian*, gmina objęta planami miejscowymi dodatkowe tereny o powierzchni ponad 4000 ha, co należy ocenić bardzo pozytywnie. Gmina podejmuje działania planistyczne zmierzające do aktualizacji starych, a najbardziej potrzebnych (na co wskazuje np. liczba wniosków o zmianę planu) planów miejscowych na co wskazują przystąpienia do planów dla Wierzchucina czy Karwieńskich Błot. Przystępuje także do opracowywania planów dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę, ale mających na celu ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy (Dębki Wschodnie). Zaznaczyć należy także, że niezwykle korzystną cechą tych planów jest ich duża powierzchnia, tzn. obejmująca nie pojedyncze działki, ale rejony całych miejscowości lub całych obszarów problemowych. Jest to rozsądne postępowanie, które pozwala na kompleksowe rozwiązywanie istniejących problemów przestrzennych, ochronę walorów gminy przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi, jakie przeznaczane są na cele planistyczne.

Obecnie gmina jest w trakcie sporządzania 11 planów miejscowych o łącznej powierzchni terenów objętych tymi planami to ok. 408 ha, co stanowi ok. 2% powierzchni gminy.

4. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Dla zachowania spójności i ciągłości polityki planistycznej w gminie, podobnie jak w poprzedniej *Analizie zmian*, za punkt wyjścia dla zapisów niniejszego rozdziału przyjęto zasady formułowania Programu sporządzania planów miejscowych oraz sam Program, wyznaczone w *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa* przyjętej przez Radę Gminy Krokowa w 2014 r. Podobnie jak w przypadku poprzedniej *Analizy zmian* zasady te oraz Program poddano weryfikacji wynikającej ze zmian jakie nastąpiły w przepisach oraz w oparciu o analizy przeprowadzone we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania.

4.1. Plany miejscowe obowiązkowe

Obowiązkowe plany miejscowe to plany, do których sporządzenia gminą zobowiązują przepisy prawa. Według aktualnego stanu prawnego obejmować powinny one obszary:

- 1) na których planowana jest realizacja wskazanego w przepisach szczególnych rodzaju inwestycji lub wprowadzenie wskazanego sposobu zagospodarowania/użytkowania terenów:
 - a) zakładania i rozszerzania cmentarzy (na podstawie art. 1 ust. 3 i art. 3 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych);
 - b) lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, tj. o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (na podstawie art. 14 ust. 6a pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - c) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:
 - na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,
 - na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - na gruntach innych niż wskazane powyżej, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW;(na podstawie art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 - d) lokalizacji elektrowni wiatrowych (na podstawie art. 3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych);
- 2) parków kulturowych (art. 16 ust 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
 - w obowiązującym Studium nie zostały wskazane takie obszary, jednakże lokalizację parków kulturowych na obszarze gminy Krokowa przewidują ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, które będą wymagały uwzględnienia przy podjęciu prac planistycznych dotyczących planu ogólnego;
- 3) strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (art. 38b ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych):
 - na obszarze gminy Krokowa nie zostały wyznaczone uzdrowiska;
- 4) objęte planem generalnym lotniska użytku publicznego (na podstawie art. 55 ust. 9 ustawy Prawo lotnicze):
 - na obszarze gminy Krokowa nie występują;
- 5) Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej (na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady):
 - na obszarze gminy Krokowa nie występują;
- 6) nieruchomości przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej):
 - na obszarze gminy Krokowa nie występują;
- 7) nieruchomości zajętych pod byłe lotniska wojskowe, przekazane właściwym jednostkom samorządu terytorialnego (na podstawie art. 98 ust. 2 ustawy o Agencji Mienia Wojskowego):
 - na obszarze gminy Krokowa nie występują;

- 8) wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości (na podstawie art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ponadto w celu realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium gmina powinna podejmować plany dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w postaci:

- gruntów rolnych kl. III przewidzianych w Studium na cele zabudowy i dróg,
- gruntów leśnych związanych z:
 - regulacją dojazdów, porządkowaniem granic nieruchomości, budową niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
 - budową obiektów sportowych - tras narciarskich,
 - legalizacją stanu terenów już zainwestowanych, gdzie formalności w tym zakresie nie zostały jeszcze dopełnione.

Sporządzenia planów miejscowych wymagają także obszary niezainwestowane, wyznaczone w Studium do zabudowy, dla których nie można zastosować procedury decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wynika z analizy przedstawionej powyżej obecnie nie występują na terenie gminy Krokowa takie obszary, dla których gmina zobowiązana byłaby do opracowania planów miejscowych natychmiast. Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego mogą się jednak w gminie pojawić wraz z rozwojem gospodarczym na jej terenie.

4.2. Kryteria ustalania kolejności sporządzania planów miejscowych

W *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa*, przyjętej przez Radę Gminy Krokowa w 2014 r. wyznaczono kryteria, na podstawie których następowało będzie ustalanie kolejności sporządzania planów miejscowych. Kontynuację stosowania tych zasad przyjęto także w poprzedniej *Analizie zmian*. Także w niniejszym opracowaniu przyjmuje się te kryteria i zasady – wskazane i opisane poniżej – jako nadal obowiązujące.

Kolejność przystępowania do sporządzania planów miejscowych przez gminę musi być uzasadniona i ustalona w oparciu o przyjęte kryteria.

Przyjmuje się następującą hierarchię powodów przystąpienia do sporządzenia planu:

- 1) obowiązek ustawowy o określonym terminie realizacji;**
- 2) obowiązek ustawowy zależny od decyzji gminy (np. planowane przez gminę inwestycje o obowiązku sporządzenia planu miejscowego), uwarunkowany stanem budżetu gminy i potrzebą realizacji określonych w przytoczonych punktach inwestycji;**
- 3) ochrona – przed rozlewaniem się zabudowy - tych obszarów gminy, dla których Studium tej zabudowy nie przewiduje;**
- 4) realizacja celu publicznego, co najmniej:**
 - a) rezerwacja terenu na potrzeby celów publicznych,**
 - b) określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami,**
 - c) kreującego pozytywny wizerunek gminy,**
 - d) równoważącego rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy,**
 - e) zaspokajającego istotne potrzeby mieszkańców,**
 - f) planowanego do realizacji w bliskiej przyszłości;**
- 5) wnioski inwestorów „strategicznych” dla rozwoju gminy;**
- 6) aktualizacja ustaleń planów obowiązujących, uniemożliwiających prawidłowe inwestowanie, realizujące politykę przestrzenną gminy;**
- 7) rozwiązanie narastających problemów funkcjonalno-przestrzennych, także w obszarach dużej presji inwestycyjnej;**
- 8) wnioski radnych, reprezentujących wyborców – mieszkańców gminy;**
- 9) wnioski indywidualne w kolejności zależnej od efektywności potencjalnego planu lub terminu złożenia.**

Wskazane jest stosowanie ww. kryteriów elastycznie, tak, aby osiągnąć najlepszy efekt, także dla budżetu gminy. Przykładem może być przystąpienie do planu o wyższym priorytecie i objęcie nim sąsiadujących bezpośrednio terenów, będących przedmiotem wniosków indywidualnych. Niewielkie powiększenie jednego obszaru planu zmniejszy koszty realizacji w stosunku do dwóch niezależnych przystąpień. Z drugiej strony czasem lepiej jest sporządzać więcej mniejszych niż jeden duży plan, aby sprawniej przeprowadzić poszczególne, niezależne procedury. Trzeba brać pod uwagę kolejność wpływu wniosków, a przed podjęciem decyzji o przystąpieniu (dla starszych z nich) potwierdzić aktualność wniosku, będącego powodem przystąpienia.

Należy także uwzględnić sytuacje nieprzewidziane, spowodowane czynnikami zewnętrznymi w postaci zmiany przepisów, nie tylko związanych z gospodarką przestrzenną, ale np. finansowych, jak również zmianami w polityce energetycznej kraju. Należy bowiem pamiętać o tym, że zgodnie z art. 21 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty sporządzenia planu (zasadniczo) obciążają budżet gminy.

Ostatecznym i najważniejszym kryterium będą bowiem możliwości sfinansowania nie tylko sporządzenia planów, ale także skutków finansowych ich uchwalenia, w tym także konieczności rozbudowy komunikacji i sieci uzbrojenia terenu.

4.3. PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Od roku 2012, czyli ostatniego jaki obejmował Program sporządzania planów miejscowych zawarty w *Analizie zmian* z roku 2014 gmina Krokowa przyjęła kilkadziesiąt kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja planistyczna gminy bardzo się zmieniła – część zawartych w Programie planów miejscowych została sporządzona, a inne, ze względu czy to na zmiany obowiązującego prawa czy też np. na zmienione uwarunkowania, straciła swój statut czy sens sporządzenia – czego konsekwencją musi być weryfikacja i aktualizacja postanowień zawartych w tym Programie. W programie pozostawiono jednak jako aktualne i wskazane do opracowania plany miejscowe dla takich rejonów gminy, które wynikały z potrzeb realizacji celu publicznego.

Podobnie jak w poprzednich Programach na przedstawionym poniżej rysunku pokazano propozycje rejonów, dla których powinny zostać sporządzone plany miejscowe wraz ze wskazaniem zasadniczych powodów przemawiających za przystąpieniem do prac planistycznych. Takie rozwiązanie wskaże kolejność podejmowania uchwał o przystąpieniu. Należy zwrócić uwagę, że zmieniona sytuacja planistyczna i uwarunkowania spowodowały, że w chwili obecnej nie ma konieczności opracowania planów miejscowych, które należałyby do wszystkich kategorii, o których mowa w rozdziale 4.2.

Na poniższym Rysunku okręgami oznaczono te rejonu gminy, które powinny zostać objęte planami miejscowymi. Kolor okręgu oznacza powód powodu przystąpienia do planu według kategorii określonych w rozdziale 4.2.

Elastyczna, nie determinująca konkretnych granic planu ale wskazująca na powody stojące u podstaw jego sporządzenia, forma programu umożliwia podejmowanie korzystnych dla gminy decyzji planistycznych i sprawne zarządzanie sferą planowania przestrzennego.

Swoją ważność zachowują następujące zapisy zawarte w poprzednich Programach sporządzania planów miejscowych:

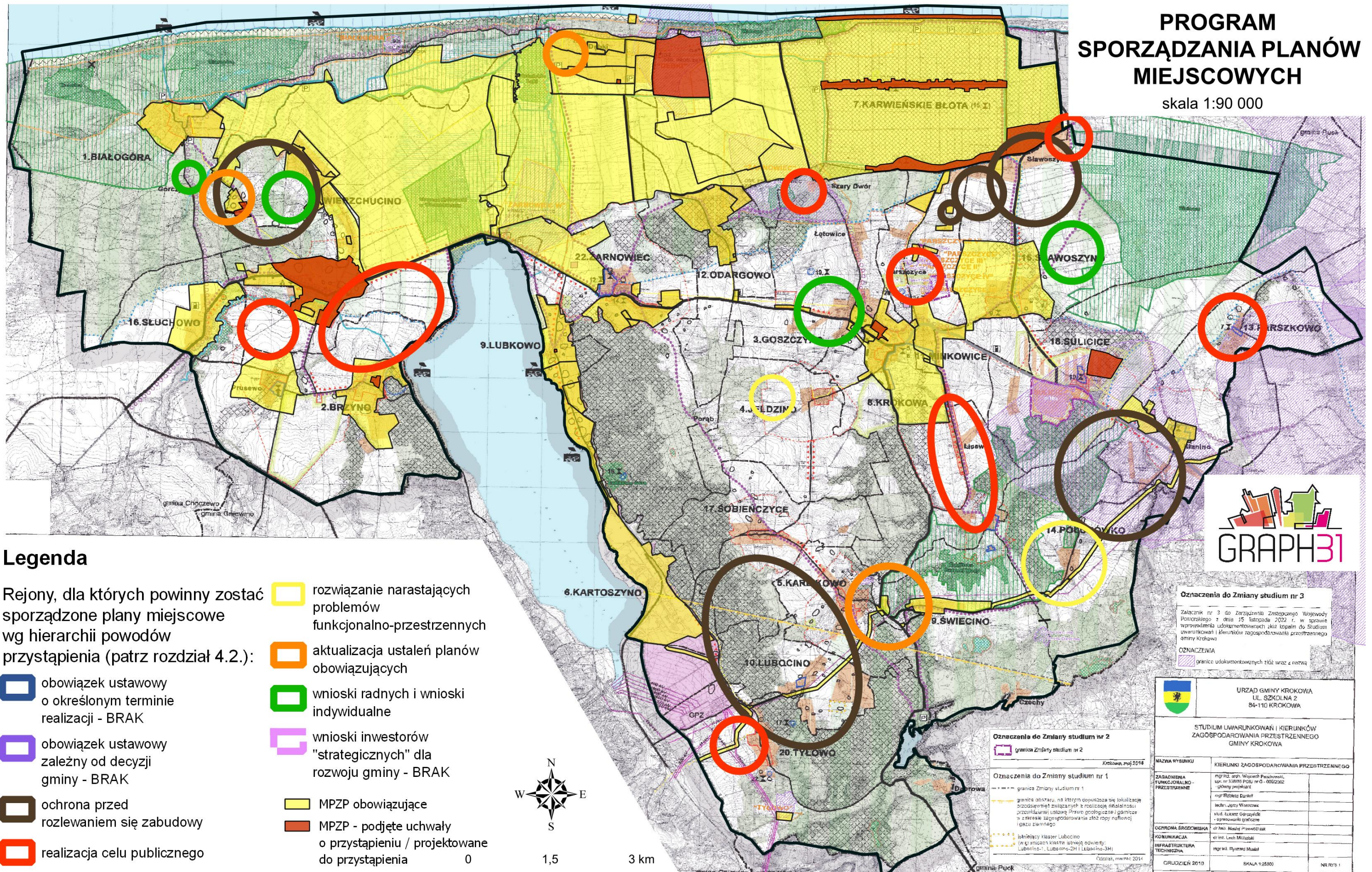
- 1) Ponieważ front planistyczny gminy jest dosyć rozległy należy, przy kwalifikacji obszarów do objęcia nowymi planami, uwzględniać skutki finansowania procedur planistycznych, ale także – skutki finansowe uchwalenia planów. W przypadku zaś terenów z nielegalną zabudową – konsekwencje prawno-społeczne podjęcia przez gminę procedury planistycznej.
- 2) Przed przystąpieniem do planu każdorazowo należy przeprowadzić analizy wynikające z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla obszarów objętych ochroną ustawową warto – w ramach ww. analiz – uzyskać stanowisko organu uzgadniającego odnośnie zasadności sporządzenia planu.
- 3) 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.
- 4) Ze względu na charakter programu (wieloletni) i zmieniające się realia gospodarczo-przestrzenne możliwe, a nawet wskazane byłoby jego aktualizowanie wraz z pojawiającymi się okolicznościami, stanowiącymi podstawę zmian. Aktualizacja wynikać także powinna z powodu wyznaczenia granic już podjętych przystąpień do planów i sukcesywnym „znikaniu” ich z poniższego Rysunku jako nowych planów do podjęcia. Program ma charakter „kroczący”, do – na przykład – corocznej aktualizacji wraz z wpływającymi wnioskami i podejmowanymi przystąpieniami.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA
W LATACH 2018-2022**

Kategoria wg rozdziału 4.2.		Rejon na rysunku
Nr	Rodzaj	
1	obowiązek ustawowy o określonym terminie realizacji	W chwili obecnej nie występuje
2	obowiązek ustawowy zależny od decyzji gminy	W chwili obecnej nie występuje, ale może wystąpić po sporządzeniu planu ogólnego
3	ochrona przed rozlewaniem się zabudowy	3.1. Sławoszyńko 3.2. Parszczyce I 3.3. Parszczyce II 3.4. Karlikowo – Lubocino 3.5. Wierzchucino Wybudowania III 3.6. Kłanino Południe
4	realizacja celu publicznego	4.1. Tereny pomiędzy Wierzchucinem i Brzynem 4.2. Tereny pomiędzy Wierzchucinem i Prusewem 4.3. Lisewo 4.4. Parszczyce III 4.5. Parszkowo Północ 4.6. Sławoszyńko Wschód 4.7. Szary Dwór 4.8. Tyłowo Północ
5	wnioski inwestorów „strategicznych” dla rozwoju gminy	W chwili obecnej nie występują
6	aktualizacja ustaleń planów obowiązujących, uniemożliwiających prawidłowe inwestowanie, realizujące politykę przestrzenną gminy	6.1. Gazociąg – aktualizacja 6.2. Dębki – sektory A, B, C, D
7	rozwiązanie narastających problemów funkcjonalno-przestrzennych, także w obszarach dużej presji inwestycyjnej	7.1. Jeldzino Zachód 7.2. Połchówko - Wschód
8	wnioski radnych, reprezentujących wyborców – mieszkańców gminy	8.1. Goszczyno 8.2. Wierzchucino Wybudowania III
9	wnioski indywidualne w kolejności zależnej od efektywności potencjalnego planu lub terminu złożenia	8.3. Górczyn 8.4. Sławoszyńo Wschód

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROKOWA, 2023

**PROGRAM
SPORZĄDZANIA PLANÓW
MIEJSCOWYCH**
skala 1:90 000



Legenda

Rejony, dla których powinny zostać sporządzone plany miejscowe wg hierarchii powodów przystąpienia (patrz rozdział 4.2.):

obowiązek ustawy o określonym terminie realizacji - BRAK

obowiązek ustawy zależny od decyzji gminy - BRAK

ochrona przed rozlewaniem się zabudowy

realizacja celu publicznego

rozwiązanie narastających problemów funkcjonalno-przestrzennych

aktualizacja ustaleń planów obowiązujących

wnioski radnych i wnioski indywidualne

wnioski inwestorów "strategicznym" dla rozwoju gminy - BRAK

MPZP obowiązujące

MPZP - podjęte uchwały o przystąpieniu / projektowane do przystąpienia



0 1,5 3 km



Oznaczenia do Zmiany studium nr 3

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Zastępcy Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa

OZNACZENIA
granic udokumentowanych zjazdów wraz z natwą

URZĄD GMINY KROKOWA
UL. SZKOLNA 2
84-110 KROKOWA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA

NAZWA RYBUNKU	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZABUDOWA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	mgr inż. Wojciech Pasudowski, sp. nr 33805 Polu nr G - 0052002 mgr Elżbieta Dziel mgr. Józef Wronczak mgr. Łukasz Górczyński opracowanie graficzne
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr inż. Przemysław
KOMUNIKACJA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Lech Miłobabi mgr inż. Ryszard Maślak
GRUDZIEŃ 2010	SKALA 1:25000 NR RYB. 1

Oznaczenia do Zmiany studium nr 2
granicia Zmiany studium nr 2
Krokowa, maj 2018

Oznaczenia do Zmiany studium nr 1
granicia Zmiany studium nr 1
granicie obszarów, na którym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć związanych z realizacją działalności przysługującej ustawą Prawo geologiczne i górnicze w zakresie zagospodarowania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
składowiska klasztor Lubcino (w granicach kwater istniejącej osady: Lubcino-1, Lubcino-2H i Lubcino-3H)
Odstal, marzec 2014

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonych analiz dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa oraz obowiązujących dokumentów planistycznych, które zawarte zostały w niniejszym opracowaniu, przedstawia się następujące wnioski:

- 1) Sterowanie kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy jest prowadzone właściwie, a zmiany w zagospodarowaniu terenów koordynowane poprzez uchwalanie kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności planów o znaczeniu strategicznym i obejmujących tereny o dużych powierzchniach – wskazane jest kontynuowanie tych działań;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa jest aktualne w zakresie lokalnej polityki przestrzennej i zachowuje przydatność do prowadzenia tej polityki – do czasu sporządzenia planu ogólnego gminy Krokowa;
- 3) wobec konieczności przeprowadzenia analiz oraz wymaganego przepisami bilansowania terenów, które na obszarze gminy mogą zostać przeznaczone pod zabudowę – należy zachować ostrożność przy wyznaczaniu nowych terenów jakie będą mogły być przeznaczone pod zabudowę na obszarze gminy, aby zachować elastyczność i rezerwy dla dalszego rozwoju gminy;
- 4) zaleca się gromadzenie danych, prowadzenie analiz i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przy wykorzystaniu m.in. następujących wskaźników:
 - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium, planie ogólnym i planach miejscowych) do powierzchni obszaru gminy;
 - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę (w Studium, planie ogólnym i planach miejscowych) do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
 - stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni obszaru gminy;
 - stosunek powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów do powierzchni terenów niezalesionych i nie stanowiących wód na obszarze gminy;
 - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium/planie ogólnym do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w Studium/planie ogólnym;
 - stosunek powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych do powierzchni terenów zabudowanych według ewidencji gruntów położonych w granicach wyznaczonych w tych planach;
 - powierzchnia terenów zabudowanych według ewidencji gruntów, które położone są poza terenami przeznaczonymi w Studium/planie ogólnym i planach miejscowych;
- 5) łączna powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi wynosi ok. 5678 ha, co stanowi ok. 26,5% powierzchni gminy i ok. 15,7% powierzchni terenów nie będących lasami;
- 6) od dnia opracowania poprzedniej *Analizy zmian* powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi powiększyła się o dodatkowe 1300 ha (17 nowych planów);
- 7) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność formalną pomimo nieaktualnego przedmiotu ustaleń planu wielu z nich i innych, nielicznych dezaktualizacji;
- 8) niektóre z planów miejscowych zdezaktualizowały się faktycznie w wyniku zmiany sytuacji funkcjonalno-przestrzennej;
- 9) ustalenia obowiązujących planów miejscowych nie wymagają pilnej aktualizacji dostosowującej do obowiązujących przepisów;

- 10) generalnie procedury planistyczne są prowadzone sprawnie w ramach wyznaczonych przepisami prawa; najbardziej przeciągające się procedury dotyczą planów dla Karwieńskich Błot i Białogóry, co spowodowane jest wyjątkowo trudnymi uzgodnieniami z Urzędem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 11) postuluje się kontynuację dotychczasowego kierunku działań i wyznaczanie zadań planistycznych na kolejne lata w oparciu o proponowany wyżej program z zaangażowaniem współpracy z organami uzgadniającymi w obszarach objętych ochroną ustawową;
- 12) należy kontynuować obejmowanie planami miejscowymi terenów o dużych powierzchniach – całych miejscowości wraz z bezpośrednim sąsiedztwem, całych rejonów problemowych – przez co kontynuowane będzie kompleksowe koordynowanie procesów rozwojowych, rozwiązywanie istniejących problemów funkcjonalno-przestrzennych, oraz ograniczenie roli decyzji o warunkach zabudowy;
- 13) zarządzanie sferą planistyczną gminy należy wspierać korzystając z doradztwa gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

UZASADNIENIE

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zgodnie z tymi przepisami:

„W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”

Natomiast zgodnie z art. 32 ust. 2 tej ustawy:

„Wójt (...) przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.”

24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy „zastąpione zostaje” planem ogólnym, który – w przeciwieństwie do studium - będzie aktem prawa miejscowego.

Gmina Krokowa nie posiada jeszcze sporządzonego planu ogólnego, a zgodnie z art. 87 tej ustawy oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 r. 1688):

„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

i art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 r. 1688):

„Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.”

Stąd – zgodnie z tymi przepisami Wójt Gminy Krokowa dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych oraz opracował wieloletni „Program sporządzania planów miejscowych” dla gminy Krokowa w nawiązaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa i z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w stosownych rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu

miejscowego. Wyniki tych prac zostały zawarte w opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w latach 2018-2022”, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Wyniki przeprowadzonych analiz Wójt Gminy Krokowa przedstawił do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i uzyskał pozytywną opinię Komisji.

Zgodnie z przepisami co najmniej raz w kadencji rady gminy wójt gminy przedstawia wyniki przeprowadzonych analiz i ocen radzie gminy. Poprzednia „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa” wraz z oceną aktualności studium i planów miejscowych była przedstawiona w poprzedniej kadencji Rady Gminy Krokowa i stanowiła załącznik do Uchwały Rady Gminy Krokowa Nr LV/490/2018 z dnia 28 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Krokowa przekazał Radzie Gminy Krokowa wyniki przeprowadzonych analiz oraz ocen aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa i obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Krokowa niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.