

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr L/494/2022 Rady Gminy Krokowa z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,44 ha położony jest w środkowo-zachodniej części obrębu Minkowice przy granicy z obrębem Krokowa u zbiegu dróg wojewódzkiej Nr 213 i powiatowej Nr 1504G.

3. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu jest poprawa warunków inwestowania poprzez sformułowanie ustaleń planistycznych w dostosowaniu do nowej sytuacji ekonomicznej z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych i funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto plan zaktualizuje ustalenia na fragmencie objętym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa, uchwalonego uchwałą Nr LI/552/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 4 grudnia 2014 roku, poz. 4283).

4. Plany obowiązujące.

Na większości obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa, uchwalony uchwałą Nr LI/552/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 4 grudnia 2014 roku, poz. 4283).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obecnie na przedmiotowym terenie występują funkcje usługowe w postaci obiektu gastronomicznego (z zawieszoną działalnością), hurtowni materiałów budowlanych i obsługi rolnictwa, sklepu, piekarni „Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska”, ośrodka kształcenia kierowców. Działki należą do Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” Krokowa, Zakładu Energetycznego i osoby prywatnej.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUIKZP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa uchwalone zostało uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienioną uchwałami Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. oraz Nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014 r.).

Obszar objęty projektem planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zaliczono do obszarów zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe, obszarów rolniczych i zieleni krajobrazowej.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, kształtującej układ zabudowy od strony dróg oraz wewnętrzny dziedzińca. Ponadto sformułowano ustalenia w zakresie wskaźników, parametrów i gabarytów zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej a także kolorystyki zabudowy. Pozwoli to na harmonijne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem otaczającego krajobrazu i walorów kulturowych.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu,

Plan zaleca maksymalną ochronę istniejącej zieleni, w szczególności drzew. Ponadto ustalenie minimalnego wskaźnika od 10% do 30% oraz 60% powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenia dotyczące wprowadzenia zieleni towarzyszącej i ograniczenie wskaźnika powierzchni zabudowy pozwolą na optymalną ochronę walorów przyrodniczych i środowiskowych. Zapisy te będą miały pozytywny wpływ na ograniczenie współczynnika spływu wód opadowych i przyczynią się do lokalnej retencji tych wód.

W planie ustala się odprowadzenie wód opadowych do układu odwadniającego lub zagospodarowanie na terenie. Zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, drenaże rozsączające itp.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują chronione grunty rolne ani leśne.

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

Obszar objęty granicami planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice oraz – środkowa część – w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ustalenia planu zostały szczegółowo sformułowane w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i obejmują także ustalenia dotyczące obiektów o wartościach kulturowych, w tym wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek dawnej gospody z początku XX w., budynek domu mieszkalnego z początku XX w.). Odnoszą się zarówno do historycznych brył budynków, ich lokalizacji, rodzajów materiałów, kolorystyki, formy stolarki kształtu dachu i jego pokrycia itd.

- **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez odpowiedni udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto w planie ustalono wymóg zrealizowania minimalnie od 10% do 30% oraz 60% powierzchni biologicznie czynnej. Plan dopuszcza także lokalizację odnawialnych źródeł dla

indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej, co może wpłynąć na ograniczenie efektu cieplarnianego a także przewiduje ogrzewanie z niskoemisyjnych nośników energii.

- **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla przeważającej części obszaru oraz poprzez ustalenie dla niej stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 30%. Przeznaczenia terenu na zabudowę o szerokim spektrum funkcjonalnym wpłynę na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru. Plan uwzględnia możliwość dokonania podziałów terenu w celu zoptymalizowania jego zarządzania i rozwoju.

- **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).**

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez szeroki zakres funkcji dla obszaru planu z funkcją mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością. Pozwoli to na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicielom prywatnym.

- **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych, ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych, ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii i niskoemisyjnych nośników energii. Dzięki temu ustalenia planu przyczyniają się do zmniejszenia zmian klimatycznych i propagują ekologiczne sposoby funkcjonowania terenu. Ponadto uwzględniono wymagania dla prawidłowego funkcjonowania dróg publicznych.

- **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media.

Ponadto przewidziano możliwość realizacji magistralnych sieci przesyłowych przez obszar planu co ułatwi dostęp do mediów.

- **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).**

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Krokowa zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Przystąpienie do planu ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krokowa oraz zamieścił obwieszczenie w wydaniu gazety Dziennik Bałtycki , a dodatkowo na stronie <https://bip.krokowa.pl/dokumenty/menu/25> o podjęciu przez Radę Gminy Krokowa uchwały

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu z dniach od 25 maja do 23 czerwca 2023 r., a w trakcie wyłożenia, dnia 31 maja 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

- **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Krokowa wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w granicach planu predysponowany jest do zabudowy usługowej, dla której ustalono parametry urbanistyczne takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, pozwalające na optymalne wykorzystanie inwestycyjne terenu.

Jednocześnie interes publiczny został uwzględniony poprzez wprowadzenie ustaleń kształtujących gabaryty zabudowy pod względem krajobrazowym oraz ustaleń dotyczących zachowania jego walorów przyrodniczych i kulturowych. Ustalono także ograniczenie niektórych parametrów zabudowy, takich jak wysokość zabudowy i jej intensywność w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu w strefie ochrony konserwatorskiej.

Interes publiczny uwzględniono ustalając odpowiednio ekologiczne sposoby kształtowania systemów infrastruktury technicznej.

- **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).**

Ustalenie przeznaczenia usługowego jest zgodne z ideą przekształceń tego obszaru przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa. Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu w stanie obecnym posiada bezpośredni dostęp do przystanków komunikacji zbiorowej na drodze wojewódzkiej.

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

Na obszarze planu i w jego sąsiedztwie ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan przewiduje miejsca parkingowe dla rowerów.

- **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu odzwierciedla politykę przestrzenną gminy polegającą na optymalnym wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni, walorów przyrodniczo-krajobrazowych i komunikacyjnych. Realizuje tę politykę poprzez sformułowanie takich ustaleń na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które ułatwią inwestowanie i funkcjonowanie całego obszaru.

- **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w latach 2013-2017”, przyjętej uchwałą Nr LV/490/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 września 2018 r.

W południowo-wschodni fragmencie obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa, uchwalony uchwałą Nr LI/552/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 4 grudnia 2014 roku, poz. 4283). Jest to plan, który wymaga aktualizacji ustaleń w zakresie ochrony walorów kulturowych a także wprowadzenia ułatwień dla inwestorów.

- **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).**

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu dla obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez wójta gminy w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Prognozuje się zwiększenie dochodów gminy wynikające ze wzrostu wpływów do budżetu z tytułu opłat i podatków.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Do projektu planu zebrano wnioski zgodnie z procedurą ustaloną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzono korekty wynikające z dokonanych uzgodnień. Projekt i prognozę uzgodniono z odpowiednimi organami.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z aneksem były wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 25 maja do 23 czerwca 2023 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Wójta Gminy Krokowa w dniu 31 maja 2023 r. o godz. 10.00 w Sali Narad, Urzędu Gminy Krokowa .

W ustawowym terminie, tj. do 7 lipca 2023 r. do projektu planu wniesiono, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Realizuje zarówno zamierzenia właścicieli gruntów jak i politykę przestrzenną gminy, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa.

W związku powyższym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia, poprzez przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Gminy Krokowa

Marek Krzebietke