

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU WSI KROKOWA - POŁUDNIE, GMINA KROKOWA  
ORAZ  
STOPNIA ZASADNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI  
STUDIUM WRAZ Z NIEZBĘDNYM ZAKRESEM PRAC PLANISTYCZNYCH**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie gminnych aktów planowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych gminy.

Jak stanowi przepis art. 14 ust. 5 ww. ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu przeprowadza się analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Materiały dostępne i sporządzone dla wyżej wymienionego opracowania:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa,
- 2) Załącznik graficzny określający granice planu,
- 3) Struktura własności,
- 4) Inwentaryzacja,
- 5) Analiza komunikacyjna,
- 6) Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2018-2022.

W wyniku przeprowadzonych analiz ww. materiałów określono granice i niezbędny zakres prac planistycznych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Analizę zasadności przystąpienia przeprowadzono w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalone uchwałą Rady Gminy Krokowa nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienione uchwałami nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 r. i nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa 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 oraz Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2018-2022 Gminy Krokowa, przyjętą uchwałą Rady Gminy Krokowa nr LXXVI/728/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**I  
ANALIZY WEJŚCIOWE, UWARUNKOWANIA LOKALNE ORAZ SYTUACJA  
PLANISTYCZNA**

Obszar przeznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krokowa - Południe to obszar położony w południowej części wsi Krokowa, który stanowią tereny z zabudową usługową oraz tereny rolne. Teren objęty planem posiada dostępność komunikacyjną do drogi publicznej oraz częściowo wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Granice planu zostały przedstawione na załączniku graficznym.

Przedmiotem analizy jest obszar o powierzchni ok. 9,3 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają od strony zachodniej droga wojewódzka – ulica Wejherowska, od północy tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, od strony wschodniej i południowej tereny rolne.

W granicach planu położone są m.in. tereny, które według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa w gminie Krokowa, przyjętego uchwałą nr LXVII/624/2023 Rady Gminy Krokowa z dnia 11 maja 2023 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 31.05.2023 r., poz. 2676, położone są na terenie oznaczonym symbolami: 1.77-UT, 1.78-UT i 1.80-UT - "*Usługi turystyczne*" oraz na terenie oznaczonym symbolem 21 - R - "*Tereny rolnicze*".

Obecna sytuacja przestrzenna fragmentu wsi Krokowa - Południe wymaga przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu poprawy warunków inwestowania. Stanie się to możliwe poprzez ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz polityką przestrzenną gminy.

Uchwalenie niniejszej uchwały umożliwi podjęcie prac planistycznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a po jego uchwaleniu podjęcie nowych prac projektowych i inwestycyjnych w południowym fragmencie wsi Krokowa.

## II

### **ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA**

Teren wskazany w uchwale położony jest w granicach określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa w części w strefie funkcjonalnej oznaczonej kolorem brązowym - "obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe" oraz w części w strefie funkcjonalnej oznaczonej kolorem białym - "obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej". Powierzchnia planu wyniesie ok. 12,9 ha.

W przedmiotowym planie przewiduje się standardowy zakres prac planistycznych i zgodność rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2018-2022 Gminy Krokowa m.in. jako powód przystąpienia do sporządzenia planu wskazuje się na równoważący rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy, zaspokajanie istotnych potrzeb mieszkańców oraz aktualizację ustaleń planów obowiązujących, uniemożliwiających prawidłowe inwestowanie, realizujące politykę przestrzenną gminy.

### **WNIOSKI**

Objęcie wnioskowanego terenu planem zagospodarowania przestrzennego ma na celu określenie zmiany sposobów zagospodarowania terenu i poprawienie warunków zainwestowania ww. obszaru. Zapisy planu pozwolą na efektywne wykorzystanie terenu. Zapisy studium, w celu uporządkowania polityki przestrzennej gminy, umożliwiają sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym plan ma realizować politykę gminy wskazaną w studium.

Podczas sporządzania analizy stwierdzono w szczególności, że polityka Gminy wskazana w studium dąży do koncentracji zabudowy, co jest spójne z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w studium dla analizowanego terenu. Teren objęty planem posiada dostępność komunikacyjną do drogi publicznej.

W oparciu o powyższe – sporządzenie miejscowego planu dla fragmentu wsi Krokowa - Południe, gmina Krokowa, uznaje się za zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa.

### III

#### ANALIZA ZASADNOŚCI DO SPORZĄDZENIA PLANU I NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

W związku z polityką gminy, wskazaną w studium, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Przeprowadzona analiza wykazała, że przewidywane rozwiązania są zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym studium gminy. Sporządzenie i uchwalenie planu stanowić będzie realizację polityki przestrzennej gminy w tym terenie oraz ma na celu określenie sposobów zagospodarowania terenu i poprawienie warunków zainwestowania w/w obszaru, zgodnie ze studium i z oczekiwaniami mieszkańców gminy. Zapisy planu pozwolą na efektywne wykorzystanie terenu.

W celu umożliwienia zabudowy na w/w obszarze należy określić zasady zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające uwarunkowania dotyczące przedmiotowego terenu. Tryb sporządzenia planu miejscowego jest określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tryb ten pozwala na takie sformułowanie ustaleń planistycznych, które zapewnią zgodność z prawem i oczekiwaniami społeczności lokalnej i inwestorów, realizując jednocześnie politykę przestrzenną gminy.

Zakres prac planistycznych wyznacza art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w sposób zgodny z wymogami dotyczącymi stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu, określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odpowiednio do zakresu sporządzanego planu sporządzone zostaną prognoza oddziaływania na środowisko oraz opracowanie ekofizjograficzne. Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowej kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem.

Koszt opracowania projektu planu można szacować na ok. 35 000 zł.

