

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI ŻARNOWIEC-DMUCHOWO II, GMINA KROKOWA
ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680) 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 Żarnowiec-Dmuchowo II to obszar położony na północ od wsi Żarnowiec, który stanowią tereny rolne. Teren objęty planem posiada dostępność komunikacyjną do drogi publicznej.

Granice planu zostały przedstawione na załączniku graficznym.

Przedmiotem analizy jest obszar o powierzchni ok. 32 ha. Tereny w granicach przystąpienia położone są na północ od wsi Żarnowiec i stanowią tereny rolne. Od strony zachodniej i wschodniej terenów objętych przystąpieniem zlokalizowane są tereny o funkcji zabudowy zagrodowej, natomiast od północy i południa tereny rolne.

W granicach planu położone są m.in. tereny, które według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec-Dmuchowo, gmina Krokowa, przyjętego uchwałą nr XXVI/259/2020 Rady Gminy Krokowa z dnia 27 sierpnia 2020 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 07.10.2020 r., poz. 4146, położone są na terenie oznaczonym symbolem 31 - R - *"Tereny rolnicze"*.

Dla terenów położonych w granicach przystąpienia złożono wnioski o zmianę przeznaczenia terenów w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającą kontynuację zabudowy zagrodowej nawiązującą do terenów sąsiednich.

Obecna sytuacja przestrzenna fragmentu wsi Żarnowiec-Dmuchowo II 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 obszarze położonym na północ od wsi Żarnowiec, na terenach osady Dmuchowo.

II

ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUUM 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 białym - *"obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej"*. Powierzchnia planu wyniesie ok. 32 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 sposobu 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 Żarnowiec-Dmuchowo II, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680) 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. 50 000 zł.

