

Uchwała Nr

Rady Gminy Krokowa

z dnia/..../.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno wschodniego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXII/325/2021 Rady Gminy Krokowa z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno wschodniego fragmentu wsi Wierzchucino, w gminie Krokowa, Rada Gminy Krokowa uchwala, co następuje:

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno wschodniego fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa, obejmującego teren o powierzchni ok. 1,1 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie na załączniku nr 1;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

Dział II

Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekcóż w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego jego punktu.

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem. Numer terenu zawiera oznaczenie kolejnego numeru terenu i przeznaczenie terenu.

§ 6. Na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- 1) stanowiące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 7;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) pozostałe oznaczenia stanowiące informację i nie będące ustaleniami planu:
 - a) rów melioracyjny do zachowania.

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem jest położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie podejmowane działania inwestycyjne powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.

3. Powierzchnie terenu należy chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

4. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5. Wszelkie ciek wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie cieków wodnych i rowów melioracyjnych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i urządzenia wodne znajdujące się na ich własności, oraz mają obowiązek zapewnić do nich dostęp odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji.

6. Ustala się dla terenów o symbolach MN/U standardy ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

7. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

8. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się obowiązek zachowania drzew nie kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu. Dopuszcza się wycinkę drzew chorych oraz zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz bezpieczeństwu ruchu drogowego.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej.
2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.
3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Rozdział VII

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

Rozdział VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- § 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 20m,
- 3) minimalna powierzchnia działki 1000m².

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości zostały ustalone w Dziale III.

Rozdział X

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej i budynków rekreacji indywidualnej - minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie i jeden budynek rekreacji indywidualnej,
 - b) dla lokali usługowych – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - c) dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – 0 mp.

3. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki.

4. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni i parametrach dowolnych;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) określone w ustaleniach szczegółowych nieprzekraczalne linie zabudowy, formy dachów, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.;
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
- d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
- e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej,
 - w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Krokowa,
 - gospodarka odpadami musi być zgodna z obowiązującymi przepisami;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną.

Rozdział XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MN/U, 2-MN/U**:

- przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i gastronomią). Dopuszcza się:
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
 - budynki rekreacji indywidualnej,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m²,
 - lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 15%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4,
 - powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%,
 - wysokość zabudowy**: maksymalnie 8,5 m,
 - forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - geometria głównej połaci dachu**: dachy o kącie nachylenia 18-25° lub 40-45°;
 - dachy: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), pokrycia tradycyjne: łupek, trzcina, słoma itp.,
 - kolorystyka dachów: tonacja naturalnej dachówki ceramicznej, brązy lub grafit,
 - zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych;
- zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 1000 m²;
- zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną,
 - obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
 - zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - tereny są położone w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Obowiązują przepisy odrębne,

- b) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy lub usługowy lub budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce,
 - c) na terenie 1-MN/U znajduje się rów melioracyjny wskazany do zachowania;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-KDW**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
 - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren jest położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Obowiązują przepisy odrębne;
- 4) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

Dział IV

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Krokowa