

**PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT** architekt jakub sieniawski
ul. Ieśna 40, 83-010 Rotmanka
t : 6 0 6 3 7 0 7 3 5
e:pracownia@studioprojekt.co

NAZWA OPRACOWANIA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI
WIERZCHUCINO, GMINA KROKOWA**

ETAP OPRACOWANIA

PROJEKT PLANU wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2021 r do 22 października 2021 r., termin składania uwag do dnia 5 listopada 2021 r. Dyskusja publiczna w dniu 11 października 2021 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

PROJEKT PLANU

RYSUNEK: LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

UCHWAŁA RADY GMINY– PROJEKT wrzesień 2021 r.

RYSUNEK PLANU, SKAŁA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2, 3, 4 DO UCHWAŁY

UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PLANU

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

OPINIE DO PROJEKTU PLANU: OPINIA RDOŚ, OPINIA PPIS W MALBORKU

ZESPÓŁ AUTORSKI

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Jakub Sieniawski, uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i z. p

PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska, uprawnienia do proj. w pl. prz. Nr 344/88

DATA OPRACOWANIA: WRZESIEŃ 2021 r.

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KROKOWA

z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 poz.741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372) w związku z uchwałą nr LV/489/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa,

Rada Gminy Krokowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienionego uchwałami Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. oraz Nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,13 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1: 1 000 z wrysem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, obejmującym obszar objęty planem i jego otoczenie;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino, gmina Krokowa;
- 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.

2. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej;
- 5) Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazowa, otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – cały obszar objęty planem;
- 6) granica strefa ochrony ekspozycji krajobrazu historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wierzchucino;

7) strefa zieleni krajobrazowej.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do wprowadzenia ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) terenów górniczych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 4. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie.

- 1) dach symetryczny - dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia względem płaszczyzny pionowej budynku położonej pod połacią dachu a kalenica jest usytuowana w osi budynku; w dachu dopuszcza się lukarny, wystawki, okna połaciowe, itp.
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: linie ustalone na rysunku planu, określające maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków, altan, wiat i kiosków; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: ganki, balkony, okapy dachu, tarasy, schody i pochylenie wejściowe do budynków i ich zadaszenia, które mogą przekraczać linię zabudowy o nie więcej niż 1,50 m (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz części budynku usytuowanych całkowicie pod ziemią;
- 3) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków oraz altan, wiat i kiosków (po zewnętrznym obrysie elementów nośnych) na powierzchni terenu;
- 4) teren: obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, zieleni, infrastrukturę techniczną oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (według definicji podanej w pkt 3) w stosunku do powierzchni działki budowlanej, podany w procentach.

§ 5. Ustalenia szczegółowe

1. Symbol terenu: MN,U (powierzchnia ok. 1,14 ha).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej - wyłącznie usługi turystyki, gastronomii, handlu - o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) dopuszcza się:
 - a) jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym;
 - b) realizację nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę, likwidację infrastruktury istniejącej;
 - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru;
- 3) wyklucza się:
 - a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ust.4 i z ust. 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9 m;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 9 m (nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej);
- 2) procent zabudowy: maksymalnie 25%;
- 3) procent powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją; teren biologicznie czynny przystosować do funkcji retencji wód opadowych i roztopowych;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,70, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,40;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 6) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
- 7) liczba kondygnacji:
 - a) dla budynków mieszkalnych i dla budynków usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i dla budynków usługowych: dachy symetryczne dwuspadowe, dopuszcza się dachy o krzyżujących się kalenicach o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni; główna kalenica dachu budynku równoległa do frontu działki; dopuszcza się dachy wielospadowe;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni; dopuszcza się dachy wielospadowe;
- 7) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze grafitowym, ceglстым lub brązowym;
- 8) poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,50 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
- 9) kolorystyka elewacji: stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły; dopuszcza się stosowanie desek i licowanie cegłą; zakaz stosowania kolorów jaskrawych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 18 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) podane wymogi nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dojazdów, dla których ustala się parametry dowolne;
- 5) istniejące podziały uznaje się za zgodne z planem.

6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ul. Morskiej, przyległej do obszaru objętego planem od strony wschodniej;
- 2) liczba miejsc do parkowania (mp) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów oraz sposób ich realizacji:
 - a) minimum 2 mp na mieszkanie;
 - b) minimum 1 mp na 1 pokój gościnny lub apartament oraz minimum 1 mp na 10 osób zatrudnionych;
 - c) minimum 2 mp na 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wyżej wymienione oraz minimum 1 mp na 10 osób zatrudnionych;
 - d) minimum 2 mp przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli

liczba miejsc do parkowania wynosi do 15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100; wskaźnik nie dotyczy mieszkań;

- e) realizacja miejsc do parkowania w obrębie działek budowlanych objętych inwestycją: na powierzchni terenu, w budynkach (w tym wbudowane w budynkach mieszkalnych i usługowych) i/lub wiatach;
- f) ustala się następujące wskaźniki miejsc dla rowerów w terenach usługowych: minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu; przy mniejszej powierzchni minimum 2 mp.

7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów dotyczących parków krajobrazowych na obszarze województwa pomorskiego oraz z ustawy o ochronie przyrody;
- 2) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie powyższe nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów.
- 3) dla realizowanych inwestycji i prowadzonej działalności ustala się:
 - a) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi wyposażyć w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych; w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w oddziaływaniach akustycznych zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm;
 - c) wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
 - d) do utwardzenia dojazd, placów i miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych stosować nawierzchnie przepuszczalne (gruntowe) lub półprzepuszczalne;
 - e) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - f) wymóg zebrania wierzchniej warstwy grunty w celu jego późniejszego wykorzystania do celów porządkowych po zakończeniu realizacji planowanych inwestycji;
 - g) wymóg zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich spływem na tereny sąsiednie;
 - h) wymóg wprowadzenia na parkingach drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
 - i) nasadzone gatunki roślin winny być adekwatne geograficznie i siedliskowo dla miejscowego środowiska;
- 4) zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie mogą powodować:
 - a) przekroczenia dopuszczalnego w tym terenie poziomu hałasu - jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
 - b) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
 - c) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane;
 - d) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi,

- bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;
- e) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego;
 - f) zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji krajobrazu zespołu ruralistycznego wsi Wierzchucino:

- 1) w strefie ochronie podlegają: zabytkowy układ przestrzenny, historyczny układ dróg, historyczne siedliska i tradycyjne zasady ich kształtowania, zieleni wysoka komponowana, starodrzew;
- 2) nowa zabudowa w obszarach zabudowanych winna stanowić uzupełnienie historycznej zabudowy; pozostałym obszarze nowa zabudowa układem i formą architektoniczną powinna nawiązywać do układów i form istniejących, a także naturalnego ukształtowania terenu oraz kontynuować miejscową i regionalną tradycję budowlaną Pasa Nadmorskiego i Kaszub Północnych.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla stref zieleni krajobrazowej, wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień, uzupełnienie drzewami i krzewami o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

10. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; ustala się wymóg zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie wód na terenie działki budowlanej objętej inwestycją;
 - b) ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
 - c) ustala się wymóg oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w pkt. 1 lit.c);
- 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy
- 6) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł ciepła stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 8) odpady: zgodnie z wymogami obowiązującymi w gminie Krokowa.

11. Stawka procentowa: ustala się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

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

Przewodniczący Rady