

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI POŁOŻONEJ W CENTRALNEJ CZĘŚCI  
MIEJSCOWOŚCI DĘBKI, GMINA KROKOWA**



**PROJEKT PLANU**

**WYKONANO NA ZLECENIE WÓJTA GMINY KROKOWA**

**- ZESPÓŁ AUTORSKI -**

 **GRUPA PROJEKTOWA  
Z O O M s.c.**

**M.Dąbrowski, J.Małuj, P.Szafranowicz**

**ul. Grunwaldzka 205/209 pok. 1**

**80-266 Gdańsk**

tel.: (58) 345 83 16, fax: (58) 345 53 16

e-mail: gpzoom@gpzoom.com.pl

**mgr inż. arch. PIOTR SZAFRANOWICZ**

wpisany na listę członków Północnej Okręgowej Izby  
Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod numerem  
G-089/2002

**mgr inż. TOMASZ RABESZKO**

zagadnienia przestrzenne i infrastrukturalne

**mgr inż. arch. RAFAŁ WIĘCEK**

zagadnienia przestrzenne i infrastrukturalne

***KROKOWA, październik 2016***

# UCHWAŁA NR .....

Rady Gminy Krokowa  
z dnia ..... r.

- w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, 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** (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. z m.);
- oraz: art. 14-19, art. 20, art. 23-26, art. 30 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały Nr XLVII/511/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 12 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa - Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienione Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 i Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r. i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

## **Rada Gminy Krokowa uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa.**

### Dział I

### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1

#### **Zakres spraw i sposób regulacji**

- § 1.** Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części o łącznej powierzchni: 4,6777 ha, położonych w miejscowości Dębki, obrębie ewidencyjnym Żarnowiec w gminie Krokowa, w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/511/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 12 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa oraz określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 pkt 1 niniejszej uchwały.
- § 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:
- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki położonej w centralnej części miejscowości Dębki, gmina Krokowa w skali 1:1000, stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
    - a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
    - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
    - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
- § 3. 1.** Ustalenia ogólne, o których mowa w Dziale II – Ustalenia ogólne, obowiązują dla całego obszaru objętego niniejszą Uchwałą.
2. Dla poszczególnych obszarów i obiektów, znajdujących się w granicach niniejszej uchwały obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, o których mowa w Dziale III i IV – Ustalenia szczegółowe, wynikające z lokalizacji terenów i obiektów na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 pkt 1.
  3. Brak ustaleń ogólnych oznacza, że na obszarze objętym niniejszą Uchwałą nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające obowiązkowej regulacji lub uwarunkowania wymagające regulacji występują na części obszaru planu.
  4. Brak ustaleń szczegółowych oznacza, że ustalenia ogólne są wystarczające albo na danym terenie elementarnym nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji.

- § 4. 1. Ustala się podział terenu objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tereny elementarne, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych, o których mowa w Dziale III i IV.
2. Tereny elementarne oznaczone są symbolami adresowymi terenów elementarnych, na które składają się kolejno:
- 1) kolejny numer terenu elementarnego;
  - 2) symbol rodzaju przeznaczenia terenu.
3. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 pkt 1, tereny elementarne wyznaczone są liniami rozgraniczającymi dla terenów elementarnych oraz oznaczone symbolami adresowymi, o których mowa w ust. 2, wyróżniającymi je spośród innych terenów elementarnych.

## Rozdział 2 Definicje i objaśnienia użytych określeń

- § 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
- 1) **budynkach hotelarskich** – rozumie się przez to budynki stanowiące obiekty hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych (hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko);
  - 2) **formie dachu** – rozumie się przez to kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia formy dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn; wyróżnia się następujące formy dachu:
    - a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $10^{\circ}$ ,
    - b) dach półpłaski – o dwóch połaciach o wspólnej kalenicy, o kącie nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$  -  $22^{\circ}$ ,
    - c) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy, mansardowy, półszczytowy, itp.,
    - d) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp.;
  - 3) **funkcjach usługowych** – rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności:
    - a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, publiczne usługi: oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki,
    - b) usług komercyjnych – jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyczne, wypoczynkowe i rekreacyjne, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż  $150\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,
    - c) rzemiosła usługowego – jak szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.; oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
  - 4) **innych obiektach zakwaterowania turystycznego** – rozumie się przez to:
    - a) obiekty hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych niebędące budynkami hotelarskimi (kemping, pole biwakowe),
    - b) inne obiekty usług hotelarskich w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych, (np.: gospody, domki kempingowe, pokoje do wynajęcia w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, itp.);
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i innych obiektów budowlanych wskazanych w ustaleniach planu, niebędących obiektami małej architektury;
  - 6) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekty, takie jak portiernia, stróżówka;
  - 7) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
  - 8) **podstawowym układzie drogowym miejscowości** – rozumie się przez to system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi i ulice publiczne: gminne i powiatowe;
  - 9) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek, o którym mowa w § 2 pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 10) **scalaniu i podziale nieruchomości** – rozumie się przez to scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
  - 11) **terenie elementarnym** – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
  - 12) **zabudowie towarzyszącej** – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;

- 13) **zagospodarowaniu tymczasowym** – rozumie się przez to sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu miejscowego;
- 14) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to parki, ogrody, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami budowlanymi oraz obiektami małej architektury; w szczególności w rozumieniu planu, zieleni urządzonej nie stanowią lasy, ogrody działkowe, czynne cmentarze.

## Dział II Ustalenia ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

- § 6. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:
- 1) **U** – tereny funkcji usługowych;
  - 2) **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.
- § 7. Ustalenie przeznaczenia terenu nie wyklucza lokalizacji na tym terenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych nie stanowią inaczej.
- § 8. Dopuszcza się realizację przeznaczonych dla potrzeb mieszkańców i użytkowników terenów objętych planem: urządzeń budowlanych, zabudowy towarzyszącej, ogrodów, obiektów dla przechowywania pojemników na odpady oraz obiektów małej architektury.
- § 9. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację:
- 1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) nowych cmentarzy i grzebowisk;
  - 3) wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych i promieniotwórczych;
  - 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 2000 m<sup>2</sup>.
- § 10. Obszar planu w całości położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
- § 11. 1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%).
2. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).
  3. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego.
- § 12. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), o którym mowa w §11 ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi dot. prawa wodnego, zawierającymi zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającymi uzyskania zwolnienia z tych zakazów.
- § 13. Obszar planu w całości położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.
- § 14. 1. Na terenach objętych niniejszym planem, oznaczony na rysunku planu system obszarów przestrzeni publicznych miejscowości tworzy teren usługowy 01.U.
2. W obrębie systemu obszarów przestrzeni publicznych celem publicznym jest kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego zabudowy, obiektów małej architektury i terenów zieleni.
- § 15. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami szczególnymi.

### Rozdział 2 Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

- § 16. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią w szczególności:
- 1) tereny zadrzewione położone w północnej części obszaru objętego planem;
  - 2) przyrodnicze walory obszaru objętego planem, jako terenu położonego w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - 3) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) inne wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
2. Przy zagospodarowywaniu terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowaniu ich kompozycji obowiązuje ochrona, rewaloryzacja, kształtowanie cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazanych w ustaleniach ogólnych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
  3. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym.

### Rozdział 3

## Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

- § 17. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zasady dokonywania podziałów nieruchomości i graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy podziałach mających na celu wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych oraz działek drogowych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych nie stanowią inaczej.
- § 18. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów elementarnych:
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) intensywność zabudowy;
  - 5) wielkość powierzchni zabudowy działek;
  - 6) graniczne powierzchnie zabudowy budynków;
  - 7) graniczne wysokości zabudowy;
  - 8) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku;
  - 9) formy, pokrycie i kolorystykę dachów.
2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą inwestycji związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg/ulic i ciągów pieszych.
3. Jeżeli ustalenia dla terenów elementarnych nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od lasów i dróg publicznych wynikających z przepisów szczególnych.
4. Na terenach na których nie wyznaczono linii zabudowy obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wynikającymi z przepisów szczególnych.
- § 19. 1. Wyklucza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wbudowanych.
2. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych dotyczących działalności prowadzonych w obrębie miejscowości, o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> lub innej wskazanej w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
- § 20. 1. Zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych.
2. Zakaz wprowadzania ogrodzeń i innych barier przestrzennych ograniczających dostęp od strony dróg do przylegających do nich rowów przydrożnych.

## Rozdział 4

### Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 21. Na całym obszarze planu, ze względu na jego położenie w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wskazane w przepisach szczególnych.
- § 22. Wyklucza się, z zastrzeżeniem § 15, lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Ustalenie nie dotyczy przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu nie jest obligatoryjny, ale może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych.
- § 23. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:
- 1) minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;
  - 2) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych (ścieków) z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów melioracyjnych i do wód powierzchniowych;
  - 3) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
  - 4) zachowanie, istniejących terenów zadrzewionych;
  - 5) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- § 24. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:
- 1) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci wodociągowej;
  - 2) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) obowiązuje wywóz i utylizacja odpadów i nieczystości z obszaru planu na zorganizowane składowisko odpadów;
  - 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 23 pkt 2, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe w granicach działki.

- § 25. Obowiązuje wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenach parkingu większych niż 15 miejsc postojowych.
- § 26. Na obszarze planu obowiązują dopuszczalne normy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 27. 1. Obowiązuje zachowanie istniejącej zinwentaryzowanej i niezinventaryzowanej sieci urządzeń melioracji wodnych oraz drożności i ciągłości systemu melioracyjnego.  
2. Dopuszcza się przebudowę cieków i rowów melioracyjnych melioracji szczegółowych, pod warunkiem zapewnienia właściwego funkcjonowania, a w szczególności wydolności, drożności ciągłości systemu melioracyjnego miejscowości.

## Rozdział 5

### Ochrona dziedzictwa kulturowego

- § 28. 1. Obszar planu w całości położony jest w graniach historycznego układu przestrzennego wsi Dębki.  
2. W granicach historycznego układu przestrzennego wsi Dębki, o którym mowa w ust. 1 ochroną objęte są:  
1) historyczne podziały parcelacyjne,  
2) historyczne przebiegi dróg,  
3) historyczny sposób zagospodarowania terenów,  
4) obiekty o walorach kulturowych.  
3. Zasady ochrony – nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, granicach historycznego układu przestrzennego wsi Dębki, o którym mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

## Rozdział 6

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 29. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:  
1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m;  
2) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – 7000 m<sup>2</sup>;  
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek – 60 do 120 stopni.  
2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, budynków pomocniczych oraz działek drogowych.

## Rozdział 7

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 30. Teren objęty planem obsługiwany jest przez system komunikacyjny zlokalizowany poza granicami planu.
- § 31. 1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych. Wskaźniki potrzeb parkingowych określają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.  
2. Ustala się liczbę miejsc postojowych na kartę oraz sposób ich realizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.  
3. Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących stałych miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na terenie inwestycji; ustalenie nie dotyczy:  
1) modernizacji drogi/ulicy;  
2) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej.

## Rozdział 8

### Infrastruktura techniczna

- § 32. Linie rozgraniczające drogi/ulice wewnętrzne oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej poza tymi korytarzami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.
- § 33. 1. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa układu sieci wodociągowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze planu.  
2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe.
- § 34. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa układu sieci kanalizacji sanitarnej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze planu.
- § 35. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 23 pkt 2, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.



- § 36. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa sieci gazowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze planu.
- § 37. 1. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa sieci energetycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu.
2. Przez obszar objęty niniejszym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych po uzgodnieniu z ich zarządcą.
3. Wyklucza się, z zastrzeżeniem §15, lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
- § 38. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

## Rozdział 9

### Zagospodarowanie tymczasowe i inne ustalenia stanowiące

- § 39. 1. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie terenów inne niż wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.
2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem związanych z infrastrukturą techniczną i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.
- § 40. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem.
- § 41. 1. Inwestorzy winni zapewnić w niezbędnym zakresie zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdy pożarowe, jak również winni spełniać szczegółowe wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe – według obowiązujących przepisów.
2. Obowiązuje zabezpieczenie na obszarze objętym planem w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.
- § 42. W drogach wewnętrznych i w ciągach pieszych wyklucza się zagospodarowanie z barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych.

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

- § 43. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **U** – tereny funkcji usługowych.
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) funkcji usługowych publicznych;
  - 2) funkcji usługowych komercyjnych;
  - 3) ogólnodostępnych parkingów obsługujących tereny funkcji usługowych sportu i rekreacji;
  - 4) funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej w obiekcie usługowym, tj. stanowiącej nie więcej niż 20% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy;
  - 5) budynków zamieszkania zbiorowego jako towarzyszących funkcjom usług publicznych;
  - 6) zieleni urządzonej.
- § 44. Na obszarze terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej służącej: ogólnodostępnej rekreacji, wypoczynkowi oraz organizacji imprez masowych.
- § 45. Ze względu na położenie terenu w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgadniać zgodnie z przepisami szczególnymi.

### Rozdział 2 Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

- § 46. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są wysokie kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającego nawiązywaniu kontaktów społecznych, w szczególności poprzez wysoki standard estetyczny zagospodarowania terenu, zabudowy, obiektów małej architektury i terenów zieleni.

### Rozdział 3 Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

- § 47. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 7000 m<sup>2</sup>.
- § 48. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od południowej granicy terenu elementarnego.
- § 49. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 50. Na zadrzewionej, w dniu uchwalenia planu, części terenu elementarnego obowiązuje zachowanie leśnego charakteru zagospodarowania tj. zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu oraz ewentualne wprowadzenie nowych nasadzeń, poza miejscami niezbędnymi dla lokalizacji budynków, przeprowadzenia dojazdów, miejsc postojowych, itp.
- § 51. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,001;
  - 2) maksymalna: 0,6.
- § 52. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20 %.
- § 53. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) dla zabudowy służącej wypoczynkowi – rekreacji: hal sportowych, sportowo-widowiskowych, parków wodnych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
    - c) forma dachu: dowolny;
  - 2) dla innych budynków:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m,
    - c) forma dachu:
      - dach płaski; zaleca się stosowanie dachów płaskich na wysokiej ścianie kolankowej;
      - dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
      - dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°.

## Rozdział 4

### Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 54. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 55. Dla całego terenu elementarnego ustala się 1% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział IV

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 02.K**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 56. Ustala się przeznaczenie terenu: **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.

## Rozdział 2

### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 57. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od północnej granicy terenu elementarnego.

§ 58. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 59. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,001;
- 2) maksymalna: 0,4.

§ 60. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20 %.

§ 61. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m<sup>2</sup>,
- 2) forma dachu: dach połaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

## Rozdział 3

### Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 62. Obowiązuje nasadzenie zieleni krajobrazowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu elementarnego.

## Rozdział 4

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 63. Dla całego terenu elementarnego ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział V

### **Przepisy końcowe**

§ 64. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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