



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO  
DLA POŁUDNIOWO – WSCHODNIEGO FRAGMENTU WSI DĘBK  
W GMINIE KROKOWA**



**PROJEKT PLANU**

*KROKOWA, styczeń 2015*

**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. arch. JOANNA MAŁUJ**

wpisana na listę członków Północnej Okręgowej Izby  
Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod numerem  
G-047/2002

**mgr inż. TOMASZ RABESZKO**

zagadnienia przestrzenne i infrastrukturalne

**mgr inż. arch. RAFAŁ WIĘCEK**

zagadnienia przestrzenne i infrastrukturalne

**mgr TOMASZ ZAPAŚNIK**

zagadnienia ochrony przyrody i środowiska

**mgr ROKSANA PACHAŁKO**

zagadnienia finansowe i ekonomiczne

**KROKOWA, styczeń 2015**

# UCHWAŁA NR .....

Rady Gminy Krokowa

z dnia ..... r.

- w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo – wschodniego fragmentu wsi Dębki w gminie Krokowa**
- na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 **ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zmianami z 2013 r.: poz. 645, 1318);
- oraz: art. 14-19, art. 20, art. 23-26, art. 30 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zmianami z 2012 r.: poz. 951, 1445, z 2013 r.: poz. 21, 405, 1238)  
art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 **ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami z 2013 r.: poz. 1238);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały Nr XXX/334/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 20 grudnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo – wschodniego fragmentu wsi Dębki w gminie Krokowa, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

## **Rada Gminy Krokowa uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowo – wschodniego fragmentu wsi Dębki w gminie Krokowa.**

### Dział I

### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1

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

- § 1.** Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części położonych w obrębie ewidencyjnym Żarnowiec w gminie Krokowa, w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XXX/334/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 20 grudnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo – wschodniego fragmentu wsi Dębki w gminie Krokowa oraz określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 6 pkt 1 niniejszej uchwały.
- § 2.** Uchwała określa:
- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2) przedmiot, zakres i zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych lub stanowiących o wysokich walorach przestrzeni;
  - 3) przedmiot, zakres i sposób zagospodarowania obszarów problemowych;
  - 4) przedmiot i zasady realizacji inwestycji zmierzających do realizacji interesu publicznego;
  - 5) sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
- § 3.** Zagadnienia, o których mowa w § 2, regulowane są na poziomie ustaleń ogólnych i szczegółowych.
- § 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 Działach III-XV.
- 2.** Tereny elementarne oznaczone są symbolami adresowymi terenów elementarnych, na które składają się kolejno:
- 1) kolejny numer terenu elementarnego, albo symbol terenu przeznaczenia terenu dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne lub drogi/ulice wewnętrzne;
  - 2) symbol rodzaju przeznaczenia terenu, albo kolejny numer terenu elementarnego przeznaczonego pod drogi/ulice publiczne lub drogi/ulice wewnętrzne;
  - 3) klasa drogi/ulicy – dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne.
- 3.** Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 6 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.

- § 5. 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 odpowiadnie ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, o których mowa w Działach III-XV – Ustalenia szczegółowe, wynikające z lokalizacji terenów i obiektów na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 6 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.
  5. Ustalenia ogólne i szczegółowe zawarte są w dziesięciu grupach ustaleń, posiadających jednolity układ formalny. Są to grupy:
    - 1) **przeznaczenie terenu**, w której określa się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań:
      - a) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
      - b) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
      - c) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
      - d) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
      - e) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup>,
      - f) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
      - g) granice pomników ząglady i ich stref ochrony,
      - h) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
      - i) granice terenów rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
      - j) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
    - 2) **ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej**, w której ustala się zasady kompozycji urbanistycznej:
      - a) cechy wartościowych elementów zagospodarowania i zasady ich ochrony,
      - b) cechy elementów zagospodarowania wymagających rewaloryzacji oraz zasady zagospodarowania,
      - c) cechy elementów zagospodarowania wymagających ukształtowania oraz zasady zagospodarowania;
    - 3) **wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**, w której ustala się w zależności od potrzeb:
      - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
      - b) obowiązujące linie zabudowy,
      - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze,
      - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych,
      - f) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej,
      - g) intensywność zabudowy,
      - h) graniczne powierzchnie zabudowy budynków,
      - i) graniczne wysokości zabudowy,
      - j) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku,
      - k) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
      - l) kolorystyka obiektów budowlanych,
      - m) formy i pokrycie dachów,
      - n) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych,
      - o) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

- 4) **ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**, w której ustala się zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym:
  - a) terenów górniczych,
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) **ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**, w której ustala się przedmiot i zasady ochrony:
  - a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - b) innych zabytków i elementów krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
  - a) graniczne szerokości frontów nowych działek,
  - b) graniczne powierzchnie nowych działek,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek;
- 7) **ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej**, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym:
  - a) układ komunikacyjny wraz z ich parametrami, w tym szerokość pasa drogowego oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
  - b) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,
  - c) wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 8) **ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) układy sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
  - b) warunki powiązań układów sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
  - c) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 9) **ustalenia dotyczące zagospodarowania tymczasowego i inne ustalenia stanowiące**, w której ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz w zależności od potrzeb ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane;
- 10) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, w której ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo – wschodniego fragmentu wsi Dębki w gminie 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 – Uchwała 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., 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.

## Rozdział 2

### Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 7. 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) **harmonijnej pierzei** – rozumie się przez to ciąg budynków i innych obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym; w szczególności harmonijną pierzeję stanowi ciąg, sąsiadujących ze sobą i wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym, elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 5) **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.);
- 6) **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;
- 7) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekty, takie jak portiernia, stróżówka;
- 8) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 9) **podstawowym układzie drogowym miejscowości** – rozumie się przez to system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi i ulice publiczne: gminne i powiatowe;
- 10) **przemysle uciążliwym** – rozumie się przez to: wszelką działalność produkcyjną wywołującą szkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie wywołują uciążliwości związane z dużymi przewozami, dużą ilością odpadów poprodukcyjnych, emisją zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, znacznych pól elektromagnetycznych, itp.; uciążliwości te mogą utrudniać życie albo są dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska;
- 11) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek, o którym mowa w § 6 pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) **scalaniu i podziale nieruchomości** – rozumie się przez to scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 13) **terenie elementarnym** – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 14) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to mierzoną w pionie odległość pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku a kalenicą lub najwyższym punktem na pokryciu kubatury, bez masztów, odgromnikowych, anten i kominów;
- 15) **zabudowie** – rozumie się przez to budynki w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zamieszkiwaną czasowo służącą rekreacji indywidualnej, w której nie są prowadzone i świadczone usługi hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych;
- 17) **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;

- 18) **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;
- 19) **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

- § 8. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:
- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych;
  - 2) **US** – tereny zabudowy funkcji usługowych publicznych sportu i rekreacji;
  - 3) **R** – tereny rolne;
  - 4) **ZL** – tereny lasów;
  - 5) **WS** – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury melioracyjnej;
  - 6) **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
  - 7) **T** – tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;
  - 8) **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych;
  - 9) **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.
2. Na terenach oznaczonych MN/U dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych w dowolnych proporcjach, za wyjątkiem terenów elementarnych, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
3. Na terenach elementarnych, dla których jako przeznaczenie terenu ustalono jako MN/U, wyklucza się lokalizację dyskotek oraz podobnych funkcji usługowych, które powodować mogą pogorszenie warunków zamieszkania i wypoczynku dla sąsiadującej zabudowy zlokalizowanej na tych terenach.
- § 9. Ustalenie przeznaczenia terenu nie wyklucza lokalizacji na tym terenie dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych nie stanowią inaczej.
- § 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji usługowych, funkcji usługowych sportu i rekreacji dopuszcza się realizację przeznaczonych dla potrzeb mieszkańców i użytkowników tych terenów: urządzeń budowlanych, zabudowy towarzyszącej, ogrodów, obiektów dla przechowywania pojemników na odpady oraz obiektów małej architektury.
- § 11. 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) przemysłu uciążliwego;
  - 5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 400 m<sup>2</sup>.
- § 12. Obszar planu w całości położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
- § 13. Obszar planu w całości położony jest w zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- § 14. 1. Na terenach objętych niniejszym planem oznaczony na rysunku planu system obszarów przestrzeni publicznych miejscowości tworzą: publiczny teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz służący organizacji imprez masowych, oznaczony na rysunku planu jako teren elementarny 01.US i oznaczony na rysunku planu, fragment drogi/ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.01-D.
2. W obrębie systemu obszarów przestrzeni publicznych celem publicznym jest kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym; w szczególności obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych oraz 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) wyznaczone ogólnodostępne tereny funkcji usługowych sportu i rekreacji;
  - 2) przyrodnicze walory obszaru objętego planem, jako terenu położonego w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - 3) nawiązujący do historycznego charakteru wsi rybackiej, sposób zagospodarowania terenów kształtujący kameralny krajobraz miejscowości;
  - 4) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) 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) graniczne powierzchnie zabudowy budynków;
  - 6) graniczne wysokości zabudowy;
  - 7) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku;
  - 8) 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 na terenie elementarnym znajduje się fragment działki lub nieruchomości, wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, muszą być spełnione dla całej działki lub nieruchomości. Obowiązują wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, w którego liniach rozgraniczających znajduje się większa część nieruchomości.
4. Jeżeli ustalenia dla terenów elementarnych nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od lasów i dróg publicznych wynikających z przepisów szczególnych.
5. Na terenach na których nie wyznaczono linii zabudowy obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wynikającymi z przepisów szczególnych.
- § 19. Istniejące w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących: formy dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
  - 2) dopuszcza się taką ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, która ma na celu poprawę ich bezpieczeństwa użytkowania, funkcjonalności, modernizację, polepszenie ich parametrów charakterystyki energetycznej i która nie będzie powodowała przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości.
- § 20. 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.
- § 21. 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

- § 22. Na całym obszarze planu, ze względu na jego położenie w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wskazane w przepisach szczególnych.

§ 23. Wyklucza się 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.

§ 24. 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) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 25. 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 § 24 pkt 2, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe w granicach działki.

§ 26. Realizacja parkingów naziemnych większych niż 15 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

§ 27. Na obszarze planu obowiązują dopuszczalne normy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Obowiązuje zachowanie istniejącej zinwentaryzowanej i niezinventaryzowanej sieci urządzeń melioracji wodnych oraz drożności i ciągłości systemu melioracyjnego.

2. Ustala się przebieg, oznaczonych na rysunku planu, głównych cieków i rowów melioracyjnych melioracji szczegółowych.
3. Dla cieków i rowów melioracyjnych, o których mowa w ust. 2, obowiązuje zakaz ich kanalizacji poza miejscami niezbędnymi dla przeprowadzenia dojazdów, zjazdów i skrzyżowań oraz przeprowadzenia infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się kanalizację innych niż wskazane w ust. 2, cieków i rowów melioracyjnych pod warunkiem zapewnienia właściwego funkcjonowania, a w szczególności wydolności, drożności ciągłości systemu melioracyjnego miejscowości.

§ 29. Obszar planu w całości położony jest w zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zasady ochrony – nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – określają inne ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 30. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się następujące powierzchnie gruntów leśnych: Ls – 0,4208 ha.

## Rozdział 5

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 31. 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 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 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 6

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 32. 1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi/ulice:

- 1) publiczne, stanowiące podstawowy układ drogowy miejscowości, oznaczone na rysunku planu „KD”,
  - 2) wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu „KDW”;
2. Podstawowy układ drogowy miejscowości stanowią drogi/ulice klasy D, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.01-D, KD.02-D, KD.03-D, KD.04-D.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, powiązania podstawowego układu drogowego, o którym mowa w ust. 2, obsługującego obszar objęty planem, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg/ulic.
  4. Obowiązuje kształtowanie terenów należących do systemu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów elementarnych wskaźniki i parametry.
- § 33. 1.** W liniach rozgraniczających drogi/ulice wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:
- 1) jezdnie i inne obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;
  - 2) tymczasowe obiekty budowlane (np. kioski uliczne oraz pawilony sprzedaży ulicznej, obiekty pomocnicze) w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - 3) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - 4) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;
  - 5) sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) szyldy i tablice informacyjne stanowiące elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i gminy.
2. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi/ulice, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic wymaga:
- 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
  - 2) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
  - 3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.
- § 34.** Skrzyżowania na obszarze objętym niniejszym planem, realizuje się, jako skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane.
- § 35.** Na obszarze objętym planem obowiązuje wyposażenie wszystkich przejść dla pieszych przez ulice w obniżone krawężniki umożliwiające płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni.
- § 36. 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. 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 7

### Infrastruktura techniczna

- § 37.** Linie rozgraniczające drogi/ulice publiczne i wewnętrzne oraz ciągi pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej poza tymi korytarzami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.
- § 38. 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.
- § 39.** Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa układu sieci kanalizacji sanitarnej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze planu.
- § 40.** Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 24 pkt 2, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
- § 41.** Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa sieci gazowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze planu.
- § 42. 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 lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

- § 43. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

## Rozdział 8

### Zagospodarowanie tymczasowe i inne ustalenia stanowiące

- § 44. 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.
- § 45. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem.
- § 46. 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.
- § 47. W ciągach komunikacyjnych, a w szczególności należącym do systemu obszarów przestrzeni publicznych, o którym mowa w § 14, i w ciągach pieszych wyklucza się zagospodarowanie z barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych.
- § 48. Na terenach położonych w granicach oznaczonego na rysunku planu miejscowego terenu i obszaru górniczego obowiązuje zagospodarowanie nie powodujące ograniczeń w ich wykorzystaniu dla potrzeb eksploatacji kopalni.

### Dział III

## **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 01.US, 04.US**

### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie terenu**

- § 49. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **US** – tereny funkcji usługowych publicznych sportu i rekreacji.
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) funkcji usługowych publicznych;
  - 2) funkcji usługowych komercyjnych, które stanowić mogą nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej innych budynków usługowych lokalizowanych na działce;
  - 3) ogólnodostępnych parkingów obsługujących tereny funkcji usługowych sportu i rekreacji;
  - 4) lądowiska dla helikoptera ratunkowego.
- § 50. Na obszarze terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej służącej: ogólnodostępnej rekreacji, wypoczynkowi oraz organizacji imprez masowych.

### Rozdział 2

#### **Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej**

- § 51. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są wysokie kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości – terenów sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych 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**

- § 52. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 7000 m<sup>2</sup>.
- § 53. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy terenów elementarnych KD.01-D, KD.02-D, KD.03-D i KD.04-D.
- § 54. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 55. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,001;
  - 2) maksymalna: 0,5.
- § 56. 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: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m.

### Rozdział 4

#### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej**

- § 57. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu.

### Rozdział 5

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

- § 58. 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.ZL, 03.ZL, 07.ZL, 08.ZL, 11.ZL i 15.ZL**

### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie terenu**

- § 59. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZL** – tereny lasów.

§ 60. Wyklucza się lokalizację zabudowy, z zastrzeżeniem § 15.

## Rozdział 2

### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 61. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

## Rozdział 3

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 62. 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

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 05.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U i 14.MN/U**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 63. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **U** – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.
2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 5 lit. a.

## Rozdział 2

### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 64. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

§ 65. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) dla terenu elementarnego 05.MN/U: 6 m od granicy terenów elementarnych KD.03-D;
- 2) dla terenu elementarnego 12.MN/U: 6 m od granicy terenów elementarnych KD.03-D, KD.W.01;
- 3) dla terenu elementarnego 13.MN/U: 6 m od granicy terenów elementarnych KD.02-D, KD.03-D, KD.04-D;
- 4) dla terenu elementarnego 14.MN/U: 6 m od granicy terenu elementarnego KD.03-D, KD.04-D.

§ 66. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 67. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 68. 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: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

## Rozdział 3

### Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 69. 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 4

### Ustalania dotyczące stawek procentowych

§ 70. 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 VI

### **Ustalania szczegółowe dla terenów elementarnych 06.R i 10.R**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 71. Ustala się przeznaczenie terenu R – tereny rolnicze.

§ 72. Zakaz lokalizacji zabudowy.

## Rozdział 2

### Ustalania dotyczące stawek procentowych

§ 73. 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 VII

### **Ustalania szczegółowe dla terenu elementarnego 09.K**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

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

## Rozdział 2

### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 75. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu elementarnego KDW.02.

§ 76. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 77. 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

### Ustalania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

## Rozdział 4

### Ustalania dotyczące stawek procentowych

§ 79. 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 VIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 16.T**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 80. Ustala się przeznaczenie terenu: **T** – tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej.

#### Rozdział 2

##### **Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

#### Rozdział 3

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 82. 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 IX

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 17.WS**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 83. Ustala się przeznaczenie terenu: **WS** – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury melioracyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

#### Rozdział 2

##### **Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej**

§ 84. Zakaz wprowadzania ogrodzeń i innych barier przestrzennych ograniczających dostęp do kanału melioracyjnego.

#### Rozdział 3

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 85. 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 X

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.01-D**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 86. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 87. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 407/13, 408/3, 410/9, 411, obręb Żarnowiec.

#### Rozdział 2

##### **Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej**

§ 88. Na obszarze terenu elementarnego elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.



§ 89. Wzdłuż jezdni obowiązują minimum jednostronne nasadzenia gatunków drzew o niedużym pokroju, o wysokości do 10 metrów np. głóg (*Crataegus monogyna* Jacq.), jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia*), klon polny (*Acer campestre*), szakłak pospolity (*Rhamnus catharticus*), dereń właściwy (*Cornus mas*) lub gatunków drzew umożliwiających cięcia kształtujące (lipa drobnolistna – *Tilia cordata*) lub regeneracyjne (wierzba płacząca – *Salix alba*).

### Rozdział 3

#### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 90. Ustala się min. 12 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 91. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa.

§ 92. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

### Rozdział 4

#### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 93. 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 XI

### Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.02-D

### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenu

§ 94. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 95. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 406, 407/9, 407/13, 407/16, 407/23, obręb Żarnowiec.

### Rozdział 2

#### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 96. Ustala się szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 97. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa.

§ 98. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 99. 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 XII

### Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.03-D

### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenu

§ 100. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 101. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po:

- 1) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym: 410/15, obręb Żarnowiec;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 407/13, 407/16, 407/23, 408/3, 408/4, 410/9, obręb Żarnowiec.

## Rozdział 2

### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

- § 102. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 103. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa.
- § 104. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 3

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 105. 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 XIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.04-D**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 106. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.
- § 107. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 407/12, 407/16, 408/3, 408/4, 407/17, 410/14 obręb Żarnowiec.

## Rozdział 2

### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

- § 108. Ustala się szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 109. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa.
- § 110. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 3

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 111. 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 XIV

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.01**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 112. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.
- § 113. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 408/5, 410/16 obręb Żarnowiec.

## Rozdział 2

### Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

- § 114. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej min. 8 m – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 115. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

Rozdział 3  
**Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 116. 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 XV

**Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.02**

Rozdział 1  
**Przeznaczenie terenu**

§ 117. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych

§ 118. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 406, 407/9, 408/5, 410/16, 411, obręb Żarnowiec.

Rozdział 2  
**Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 119. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 120. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

Rozdział 3  
**Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 121. 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 XVI  
**Przepisy końcowe**

§ 122. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Krokowa*