

**UCHWAŁA NR LXXIV/706/2023  
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 14 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi  
Wierzchucino Wybudowania III, 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

**Rada Gminy Krokowa  
uchwała co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa” (uchwała nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., zmieniona uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 r., zmieniona uchwałą nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r.) oraz ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- **Załącznik nr 1** - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- **Załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- **Załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Obszar objęty planem zajmuje teren o powierzchni (geometrycznej) ok. 5,46 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej:

- a) zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- b) ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu; wyznaczają one granice przestrzenne terenów, dla których stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.

2. Obowiązującymi ustaleniami graficznymi planu są:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 5.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, odmienne od ustalonych w karcie terenu: przeznaczenia, warunków, standardów, wskaźników lub/albo parametrów, które po terminie, na jaki w ustaleniach planu zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 6) **niskoemisyjne nośniki energii** - należy przez to rozumieć nośniki energii ekologicznie czystej o wysokiej efektywności energetycznej, nie pozostawiające szkodliwych odpadów; zaliczamy do nich m.in. elektryczność, gaz płynny, gaz ziemny oraz lekki olej opałowy;
- 7) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 6. Symbole i nazwy klas przeznaczenia terenów: **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, **L** – teren lasu, **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, **IE** – teren elektroenergetyki, **KDD** – teren drogi dojazdowej, **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

#### § 7. USTALENIA OGÓLNE:

1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, dróg i terenów komunikacji.

2. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

- budynki mieszkalne, letniskowe i rekreacji indywidualnej: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/ 1 budynek,
- pokoje zakwaterowania turystycznego: min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów/ 1 pokój,
- obiekty handlowe i gastronomiczne (restauracje, kawiarnie, bary): min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i min. 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
- dla funkcji nie wymienionych powyżej wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- a) otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
  - b) Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- obowiązują przepisy odrębne.

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

6. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Żaden z terenów znajdujących się w granicach planu nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją, zaleganiem wód opadowych oraz zanieczyszczeniem wód powierzchniowych.

8. Ustala się podział obszaru objętego planem na 15 terenów oznaczonych numerami od 1 do 15. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

#### § 8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenów: **1MNW** (pow. ok. 0,33 ha), **2MNW** (pow. ok. 0,46 ha), **3MNW** (pow. ok. 0,31 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: funkcja usługowa o łącznej powierzchni użytkowej w budynku maksymalnie 100 m<sup>2</sup> w postaci usług: handlu, gastronomii, sportu oraz turystyki w formie pokoi zakwaterowania turystycznego,

b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;

2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejąca zabudowa i zagospodarowanie na działce nr 151/6 w obrębie Białogóra na terenie 3MNW;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w punktach 4, 5, 6, 7, 8;

4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających: drogi dojazdowej 12KDD oraz działki nr 929 położonej w obrębie Wierzchucino (poza granicami planu),

- w odległości 4 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji: drogowej wewnętrznej 13KR, 14KR oraz komunikacji pieszo-rowerowej 15KP,

- w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenów lasów 5L, 6L, 7L, 8L, jak na rysunku planu;

b) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 8,5 m,

d) liczba kondygnacji: maksymalnie 2 nadziemne,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci 20° ÷ 25° lub 40° ÷ 45°,

f) formy zabudowy: wolnostojące,

g) intensywność zabudowy, uwzględniająca wszystkie budynki na działce: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,4,

h) wielkość nowych działek budowlanych: minimalna – 1000 m<sup>2</sup>, maksymalna – nie ustala się,

i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: zgodnie z §7 ust. 2 i 3;

5) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) szerokość frontu działki: dowolna,

b) powierzchnia działki: minimalna 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem §7 ust. 1,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi: dowolny,

6) **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) dojazd do terenu:

- z drogi dojazdowej (12KDD i częściowo poza granicami planu),

- z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 13KR, 14KR,
  - b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z §7 ust. 2 i 3,
  - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzenie wód opadowych:
    - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
    - zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, drenaże rozsączające itp.,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii,
  - g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - h) ogrzewanie: ze źródeł wykorzystujących niskoemisyjne nośniki energii lub odnawialnych źródeł energii,
  - i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w środki łączności: z przewodowej lub bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - k) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;
- 7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- 8) Zasady kształtowania krajobrazu:**
- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 4 i 7,
  - b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do dróg obsługujących komunikacyjnie teren,
  - c) ustala się symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych,
  - d) dla każdego budynku należy stosować jeden dominujący kolor elewacji, dodatkowo maksymalnie trzy kolory dla podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku,
  - e) ww. dominujący kolor elewacji należy wybrać z palety złamanych bieli, jasnych beży i jasnych szarości,
  - f) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji i dachach,
  - g) należy stosować jednolity kolor i formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,
  - h) należy stosować jednolitą kolorystykę dachu dla całego budynku z wykorzystaniem kolorów naturalnych pokryć dachowych (np. dachówki ceramicznej, gontów drewnianych, łupków kamiennych),
  - i) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 9) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**nie dotyczy;
- 10) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**nie dotyczy;
- 11) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 12) Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:**nie dotyczy;
- 13) Stawka procentowa:**30%;
- 14) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**zgodnie z §7 ust. 4;

**15) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) przez teren 1MNW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV – zabudowa i zagospodarowanie terenu w pasie do 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) przez tereny 2MNW i 3MNW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nn 0,4kV – zabudowa i zagospodarowanie terenu w pasie do 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;

**16) Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

2. Dla terenu **4ML** (pow. ok. 0,41 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

**1) Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;

**2) Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się;

**3) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w punktach 4, 5, 6, 7, 8;

**4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy: nieprzekraczalne:
  - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 13 KR,
  - w odległości 12 m od granicy lasu, jak na rysunku planu;
- b) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 8,5 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalnie 2 nadziemne,
- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci  $20^{\circ} \div 25^{\circ}$  lub  $40^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- f) formy zabudowy: wolnostojące,
- g) intensywność zabudowy, uwzględniająca wszystkie budynki na działce: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,2,
- h) wielkość nowych działek budowlanych: minimalna – 1000 m<sup>2</sup>, maksymalna – nie ustala się,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: zgodnie z §7 ust. 2 i 3;

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- d) szerokość frontu działki: dowolna,
- e) powierzchnia działki: minimalna 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem §7 ust. 1,
- f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi: dowolny,

**6) Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) dojazd do terenu: z drogi dojazdowej 12KDD przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 13KR,
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z §7 ust. 2 i 3,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem punktu 11,

e) odprowadzenie wód opadowych:

- zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
- zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, drenaże rozsączające itp.,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii,

g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

h) ogrzewanie: ze źródeł wykorzystujących niskoemisyjne nośniki energii lub odnawialnych źródeł energii,

i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) zaopatrzenie w środki łączności: z przewodowej lub bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

k) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

#### **7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

b) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;

c) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;

#### **8) Zasady kształtowania krajobrazu:**

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 4 i 7,

b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do dłuższych granic terenu,

c) ustala się symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych,

d) dla każdego budynku należy stosować jeden dominujący kolor elewacji, dodatkowo maksymalnie trzy kolory dla podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku,

e) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji i dachach,

f) należy stosować jednolitą kolorystykę dachu dla całego budynku z wykorzystaniem kolorów naturalnych pokryć dachowych (np. dachówki ceramicznej, gontów drewnianych, łupków kamiennych),

g) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

#### **9) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**nie dotyczy;

#### **10) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**nie dotyczy;

**11) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

**12) Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:**nie dotyczy;

**13) Stawka procentowa:**30%;

**14) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**zgodnie z §7 ust. 4;

**15) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**nie ustala się;

**16) Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**nie ustala się.

3. Dla terenów: **5L** (pow. ok. 0,21 ha), **6L** (pow. ok. 1,79 ha), **7L** (pow. ok. 0,96 ha), **8L** (pow. ok. 0,45 ha), **9L** (pow. ok. 0,01 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren lasu; dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych: ścieżek pieszych i rowerowych, ławek itp. oraz znaków i tablic informacyjnych zgodnie z planami urządzenia lasów;
  - a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
  - b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;
- 2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** na terenie 7L ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w punktach 6, 7;
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) linie zabudowy: nie dotyczy;
  - b) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: nie dotyczy,
  - c) wysokość zabudowy (budynków): nie dotyczy,
  - d) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
  - e) geometria dachu: nie dotyczy,
  - f) formy zabudowy: nie dotyczy,
  - g) intensywność zabudowy, uwzględniająca wszystkie budynki na działce: nie dotyczy,
  - h) wielkość nowych działek budowlanych: nie dotyczy,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie dotyczy;
- 5) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się;
- 6) **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) dojazd do terenu:
    - z drogi dojazdowej (12KDD i częściowo poza granicami planu),
    - przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 13KR, 14KR;
  - b) parkowanie – zgodnie z planami urządzenia lasów,
  - c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
  - d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
  - e) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy,
  - g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
  - h) ogrzewanie: nie dotyczy,
  - i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w środki łączności: z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - k) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie ustala się;
- 7) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne;
- 8) **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w punkcie 7;
- 9) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;
- 10) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;
- 11) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:** zakaz tymczasowego zagospodarowania;

- 12) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:**nie dotyczy;
- 13) **Stawka procentowa:**30%;
- 14) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**zgodnie z §7 ust. 4;
- 15) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**zakaz zabudowy (budynków);
- 16) **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**nie ustala się.
4. Dla terenu **10RN** (pow. ok. 0,02 ha) wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;
- 2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się;
- 3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**stosuje się zasady, o których mowa w punktach 6, 7;
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: nie dotyczy,
- c) wysokość zabudowy (budynków): nie dotyczy,
- d) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
- e) geometria dachu: nie dotyczy,
- f) formy zabudowy: nie dotyczy,
- g) intensywność zabudowy, uwzględniająca wszystkie budynki na działce: nie dotyczy,
- h) wielkość nowych działek budowlanych: nie dotyczy,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie dotyczy;
- 5) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się,
- 6) **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dojazd do terenu: z drogi dojazdowej (poza granicami planu), przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 14KR,
- b) parkowanie: nie ustala się,
- c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
- h) ogrzewanie: nie dotyczy,
- i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w środki łączności: z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- k) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;



- 7) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne;
- 8) **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w punkcie 7;
- 9) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;
- 10) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;
- 11) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:** zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 12) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:** nie dotyczy;
- 13) **Stawka procentowa:** 30%;
- 14) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** zgodnie z §7 ust. 4;
- 15) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakaz zabudowy (budyneków),
  - b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV – zagospodarowanie terenu w pasie do 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.
  5. Dla terenu 11IE (pow. ok. 0,01 ha) wprowadza się następujące ustalenia:
    - 1) **Przeznaczenie terenu:** teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa;
      - a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
      - b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;
    - 2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się;
    - 3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w punktach 4, 5, 6, 7, 8;
    - 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
      - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10%,
      - c) wysokość zabudowy (budyneków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 3 m,
      - d) liczba kondygnacji: maksymalnie jedna,
      - e) geometria dachu: nie ustala się,
      - f) formy zabudowy: wolnostojące,
      - g) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,1,
      - h) wielkość nowych działek budowlanych: nie dotyczy,
      - i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie dotyczy;
- 8) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się,
- 9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) dojazd do terenu: z drogi dojazdowej (poza granicami planu),
  - b) parkowanie: nie ustala się,

- c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
  - d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
  - e) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
  - h) ogrzewanie: nie dotyczy,
  - i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w środki łączności: z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - k) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;
- 10) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne;
- 11) **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w punkcie 7;
- 12) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;
- 13) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;
- 14) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:** zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 15) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:** nie dotyczy;
- 16) **Stawka procentowa:** 30%;
- 17) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** zgodnie z §7 ust. 4;
- 18) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV – zagospodarowanie terenu w pasie do 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.
6. Dla terenu **12KDD** (pow. ok. 0,24 ha) wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej;
- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
  - b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;
- 2) **Parametry i wyposażenie:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,6 m do 14,3 m – jak na rysunku planu,
  - b) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - c) dostępność terenów przyległych: 2MNW, 3MNW, 4ML, 5L, 6L – przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 13KR oraz 3MNW, 6L, 7L – bez ograniczeń,
  - d) wyposażenie minimalne:
    - minimalna szerokość pasów ruchu: 2,25 m,
    - chodnik jednostronny o szerokości minimalnej 2 m na północno-zachodnim odcinku do granicy terenów 3MNW i 6L,
    - trasa rowerowa o minimalnej szerokości 2 m (Hanzeatycka Trasa Rowerowa);

- 3) **Powiązania z układem zewnętrznym:** przez zjazd wewnętrznej drogi gminnej (poza granicami planu) z drogą wojewódzką Nr 213;
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne;
- 5) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 2, 4,
  - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;
- 7) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:** nie ustala się;
- 8) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) mała architektura: dopuszcza się,
  - b) zieleni: dopuszcza się z uwzględnieniem standardów widoczności,
  - c) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem punktu 5 lit. „b”;;
- 9) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** zgodnie z §7 ust. 4;
- 10) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:** zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 11) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się;
- 12) **Stawka procentowa:** 0%.
  7. Dla terenu **13KR** (pow. ok. 0,13 ha) wprowadza się następujące ustalenia:
    - 1) **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej – droga wewnętrzna z placem do zawracania;
      - a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
      - b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;
    - 2) **Parametry i wyposażenie:**
      - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 16,4 m – jak na rysunku planu,
      - b) przekrój: jednoprzestrzenny,
      - c) dostępność terenów przyległych: terenów 4ML, 2MNW, 3MNW, 5L, 6L – bez ograniczeń,
      - d) wyposażenie minimalne: plac do zawracania o wymiarach min. 13,5 m x 13,5 m;
  - 3) **Powiązania z układem zewnętrznym:** przez zjazd drogi dojazdowej 12KDD;
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne;
  - 5) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
    - a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 2, 4,
    - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;
  - 7) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:** nie ustala się;
  - 8) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - a) mała architektura: dopuszcza się,

- b) zieleni: dopuszcza się z uwzględnieniem standardów widoczności,
- c) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem punktu 5 lit. „b”;
- 9) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** zgodnie z §7 ust. 4;
- 10) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:** zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 11) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nn 0,4kV –zagospodarowanie terenu w pasie do 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **Stawka procentowa:**0%.
8. Dla terenu **14KR** (pow. ok. 0,11 ha) wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej – droga wewnętrzna z placem do zawracania;
- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;
- 2) **Parametry i wyposażenie:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 16,2 m – jak na rysunku planu,
- b) przekrój: jednoprzestrzenny,
- c) dostępność terenów przyległych: terenów 1MNW, 8L, 9L, 10RN, 15KP – bez ograniczeń,
- d) wyposażenie minimalne: plac do zawracania o wymiarach min. 14,1 m x 13,5 m;
- 3) **Powiązania z układem zewnętrznym:** przez zjazd z drogi dojazdowej (poza granicami planu);
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne;
- 5) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 2, 4,
- b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**nie dotyczy;
- 7) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:** nie ustala się;
- 8) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) zieleni: dopuszcza się z uwzględnieniem standardów widoczności,
- c) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem punktu 5 lit. „b”;
- 9) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** zgodnie z §7 ust. 4;
- 10) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 11) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się;
- 12) **Stawka procentowa:**0%.
9. Dla terenu **15KP** (pow. ok. 0,01 ha) wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji pieszo-rowerowej;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
  - b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;
- 2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się;
- 3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w punktach 4, 6, 7, 8;
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** szerokość ciągu pieszo-rowerowego min. 5 m;
- 5) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się;
- 6) **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dojazd do terenu: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 14KR,
  - b) parkowanie: nie ustala się,
  - c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
  - d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
  - e) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
  - h) ogrzewanie: nie dotyczy,
  - i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w środki łączności: z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - k) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;
- 7) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne;
- 8) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
- a) stosuje się zasady, o których mowa w punkcie 7,
  - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 9) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;
- 10) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) mała architektura: dopuszcza się,
  - b) zieleń: dopuszcza się z uwzględnieniem standardów widoczności,
  - c) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem punktu 8 lit. „b”;
- 11) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:** zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 12) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:** nie dotyczy;
- 13) **Stawka procentowa:** 30%;
- 14) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** zgodnie z §7 ust. 4;
- 15) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV – zagospodarowanie terenu w pasie do 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 9. Tracą moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania II, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/266/05 Rady Gminy Krokowa z dnia 15 lutego 2005 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2005 roku, Nr 34, poz. 679).

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Krzbiećke**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI WIERZCHUCINO WYBUDOWANIA III

GMINA KROKOWA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/706/2023

Rady Gminy Krokowa

z dnia 14 grudnia 2023 r.

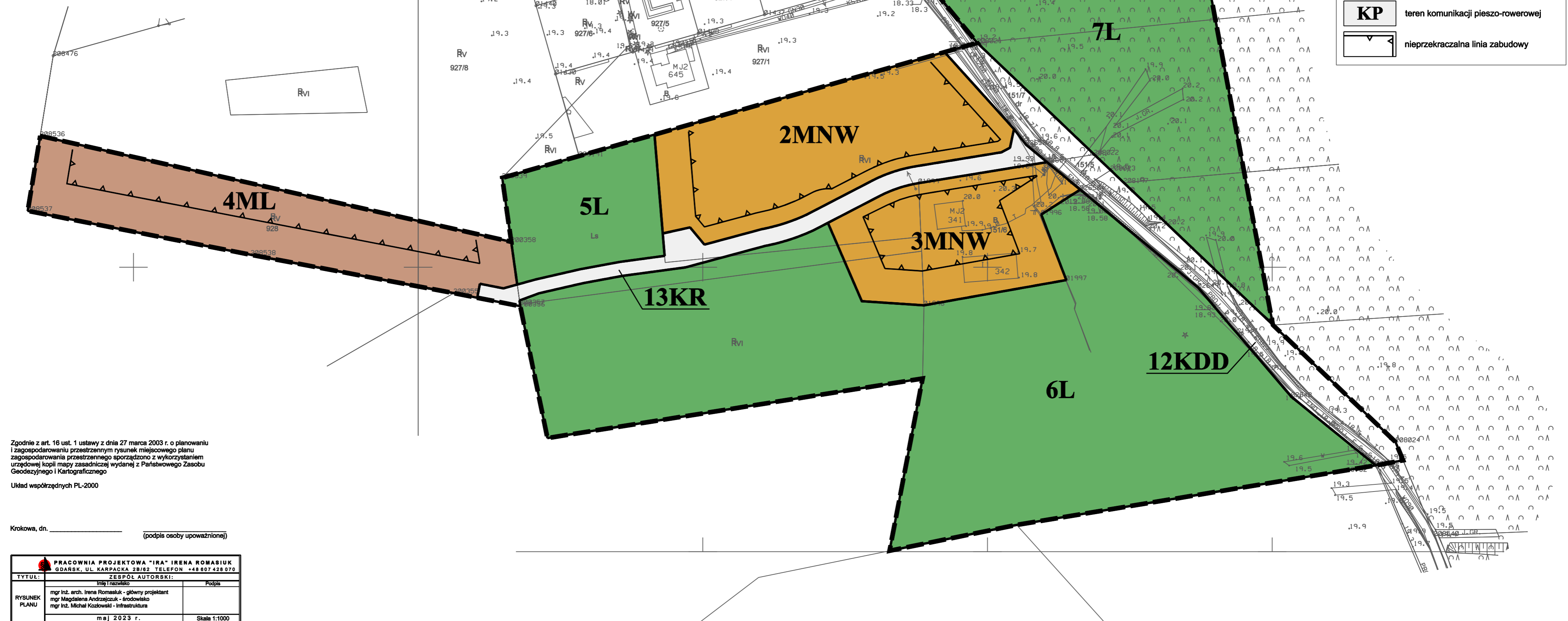
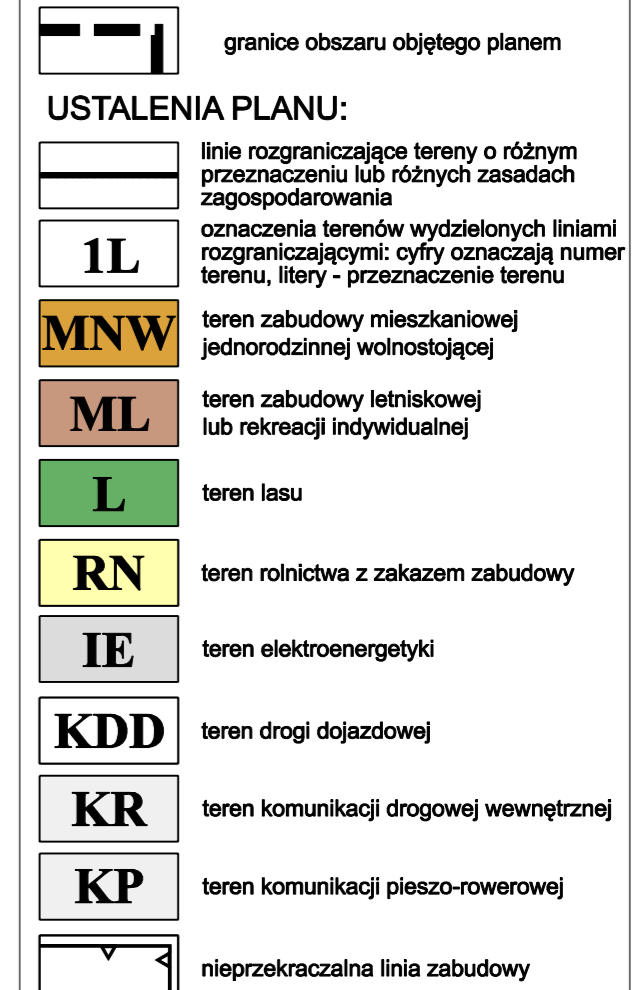
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA Z NANIESIĄĄ GRANICĄ PLANU



## LEGENDA:



Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Układ współrzędnych PL-2000

Krokowa, dn. \_\_\_\_\_ (podpis osoby upoważnionej)

PRACOWNIA PROJEKTOWA "IRA" IRENA ROMASIUK GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/82 TELEFON +48 807 428 070	
TYTUŁ:	ZESPÓŁ AUTORSKI:
RYSUNEK PLANU	mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant mgr Magdalena Andrzejczuk - środowisko mgr inż. Michał Kozłowski - infrastruktura
maj 2023 r.	Skala 1:1000

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Krokowa rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 25 października do 24 listopada 2023 r. Termin składania uwag, ustalony na dzień 8 grudnia 2023 r., podano w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą.

2. W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w terminie składania uwag nie złożono żadnych uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady  
Gminy Krokowa

Marek Krzebietke



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Gminy Krokowa rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 ww. ustawy).

2. Na terenie objętym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w postaci działań dotyczących:

- a) dróg wewnętrznych i dojazdowej – utrzymania i modernizacji istniejących dróg gminnych oraz budowy drogi wewnętrznej 14KR o długości ok. 160 m z placem do zawracania i ewentualnej budowy drogi wewnętrznej 13KR o długości ok. 200 m; nowa droga wewnętrzna 13KR na gruncie własności Skarbu Państwa może być realizowana także w oparciu o środki osób prywatnych lub instytucji a także z funduszy zewnętrznych,
- b) ciągu pieszo-rowerowego – ewentualna budowa ciągu 15KP o długości ok. 25 m z możliwością współfinansowania z funduszy zewnętrznych,
- c) sukcesywna realizacja sieci infrastruktury technicznej, stanowiących zadanie własne Gminy, z możliwością współfinansowania przez zainteresowane podmioty lub fundusze zewnętrzne:
  - nowych sieci wodociągowych o długości ok. 360 m,
  - nowych sieci kanalizacyjnych o długości ok. 320 m,
  - ewentualna modernizacja istniejących sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Przewodniczący Rady  
Gminy Krokowa

Marek Krzebietke

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIV/706/2023  
Rady Gminy Krokowa  
z dnia 14 grudnia 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie do uchwały Nr LXXIV/706/2023

Rady Gminy Krokowa

z dnia 14 grudnia 2023 r.

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III

### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

#### **1. Podstawa prawna.**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr LVII/553/2022 Rady Gminy Krokowa z dnia 20 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III.

#### **2. Położenie.**

Obszar planu, o powierzchni ok. 5,3 ha położony jest w północno-zachodniej części obrębu Wierzchucino i wschodniej części obrębu Białogóra.

#### **3. Cel sporządzenia planu.**

Celem sporządzenia planu jest poprawa warunków inwestowania poprzez sformułowanie ustaleń planistycznych w dostosowaniu do nowej sytuacji ekonomicznej z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych i funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto plan zaktualizuje ustalenia na fragmencie objętym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania II, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/266/05 Rady Gminy Krokowa z dnia 15 lutego 2005 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2005 roku Nr 34 poz. 679).

#### **4. Plany obowiązujące.**

Na części obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania II, uchwalony uchwałą Nr XXVII/266/05 Rady Gminy Krokowa z dnia 15 lutego 2005 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2005 roku Nr 34 poz. 679).

#### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.**

Obecnie na przedmiotowym terenie występują funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolnicza i leśna oraz drogowa. W granicach opracowania planu znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Występują grunty własności prywatnej, Skarbu Państwa i Gminy Krokowa.

#### **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUIKZP**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa uchwalone zostało uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienioną uchwałami Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. oraz Nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014 r. oraz Zarządzenie Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin

Obszar objęty projektem planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zaliczono częściowo do obszarów zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe oraz lasów. Należy podkreślić, że rysunek Studium sporządzono na mapie w skali 1:25 000, która zarówno ze względu na okres powstania jak i skalę nie prezentuje treści precyzyjnie ale z pewną ograniczoną dokładnością. Plan miejscowy, który sporządza się w skali 1:1000, a więc z dwudziestopięciokrotnie większą dokładnością, pozwala na doprecyzowanie granic poszczególnych dyspozycji odnośnie przeznaczenia terenów.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, kształtującej układ zabudowy od strony dróg i lasów. Ponadto sformułowano ustalenia w zakresie wskaźników, parametrów i gabarytów zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej a także kolorystyki zabudowy. Pozwoli to na harmonijne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem otaczającego krajobrazu i walorów kulturowych.

### **·Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu,

Plan zaleca lub ustala maksymalną ochronę istniejącej zieleni. Ponadto ustalenie minimalnego wskaźnika od 60% do 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenia dotyczące wprowadzenia zieleni towarzyszącej i ograniczenie wskaźnika powierzchni zabudowy pozwolą na optymalną ochronę walorów przyrodniczych i środowiskowych. Zapisy te będą miały pozytywny wpływ na ograniczenie współczynnika spływu wód opadowych i przyczynią się do lokalnej retencji tych wód.

W planie ustala się odprowadzenie wód opadowych do układu odwadniającego lub zagospodarowanie na terenie. Zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, drenaże rozsączające itp.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują chronione grunty rolne. Grunty leśne zostaną powiększone w wyniku ustalenia przeznaczenia części gruntu rolnego na teren leśny (o powierzchni 6100,5468 m<sup>2</sup>). Istniejące drogi leśne, które są wykorzystywane przez mieszkańców i służby leśne, przeznaczono na drogi wewnętrzne. W związku z tym konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia tych fragmentów lasów na cele nieleśne. Są to lasy Skarbu Państwa (zmienia przeznaczenie na grunty nieleśne powierzchnia 450,1242 m<sup>2</sup>) i Gminy Krokowa (zmienia przeznaczenie powierzchnia 204,627 m<sup>2</sup>).

### **·Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **·Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez odpowiedni udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto w planie ustalono wymóg zrealizowania minimalnie od 60% do 70% powierzchni biologicznie czynnej. Plan dopuszcza także lokalizację odnawialnych źródeł dla indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej oraz ciepłej, co może wpłynąć na ograniczenie efektu cieplarnianego a także przewiduje ogrzewanie z niskoemisyjnych nośników energii.

### **·Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla znacznej części obszaru oraz poprzez ustalenie dla niej stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 30%. Przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową i letniskową z uwzględnieniem ograniczonej ilości usług uzupełniających wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie turystyczne i gospodarcze obszaru.

### **·Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).**

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez zakres funkcji dla obszaru planu z funkcją mieszkaniową i letniskową oraz funkcjami usługowymi jako uzupełniającymi. Pozwoli to na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicielom prywatnym.

**·Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

**·Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ochronę wartości przyrodniczych, ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych, ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii i niskoemisyjnych nośników energii. Dzięki temu ustalenia planu przyczyniają się do zmniejszenia zmian klimatycznych i propagują ekologiczne sposoby funkcjonowania terenu. Ponadto uwzględniono wymagania dla prawidłowego funkcjonowania dróg publicznych i systemów infrastruktury technicznej, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej.

**·Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media.

Ponadto przewidziano możliwość realizacji magistralnych sieci przesyłowych przez obszar planu co ułatwi dostęp do mediów.

**·Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).**

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Krokowa zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Przystąpienie do planu ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krokowa oraz zamieścił ogłoszenie w wydaniu gazety Dziennik Bałtycki z dnia 8.03.2023r. , a dodatkowo na stronie <https://bip.krokowa.pl/dokumenty/menu/25> o podjęciu przez Radę Gminy Krokowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz od Nadleśnictwa Choczewo.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu z dniach od 25 października 2023r. do 24 listopada 2023 r., a w trakcie wyłożenia, dnia 27 października 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

**·Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Krokowa wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że część terenu położonego w granicach planu predysponowana jest do zabudowy mieszkaniowej lub lotniskowej, dla której ustalono parametry urbanistyczne takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, pozwalające na optymalne wykorzystanie inwestycyjne terenu.

Jednocześnie interes publiczny został uwzględniony poprzez wprowadzenie ustaleń kształtujących gabaryty zabudowy pod względem krajobrazowym oraz ustaleń dotyczących zachowania jego walorów przyrodniczych. Ustalono także ograniczenie niektórych parametrów zabudowy, takich jak wysokość zabudowy i jej intensywność w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu.

Interes publiczny uwzględniono ustalając odpowiednio ekologiczne sposoby kształtowania systemów infrastruktury technicznej.

**·Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).**

Ustalenie przeznaczenia usługowego jest zgodne z ideą przekształceń tego obszaru przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa. Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-

przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu w stanie obecnym nie posiada dostępu do przystanków komunikacji zbiorowej.

**·Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).**

Na obszarze planu i w jego sąsiedztwie ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan przewiduje miejsca parkingowe dla rowerów.

**·Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu odzwierciedla politykę przestrzenną gminy polegającą na optymalnym wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni, walorów przyrodniczo-krajobrazowych i komunikacyjnych. Realizuje tę politykę poprzez sformułowanie takich ustaleń na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które ułatwią inwestowanie i funkcjonowanie całego obszaru.

**·Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w latach 2013-2017”, przyjętej uchwałą Nr LV/490/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 września 2018 r.

Północny fragment obszaru planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania II, uchwalony uchwałą Nr XXVII/266/05 Rady Gminy Krokowa z dnia 15 lutego 2005 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2005 roku Nr 34 poz. 679). Jest to plan, który wymaga aktualizacji ustaleń w zakresie wprowadzenia ułatwień dla inwestorów i lepszego wykorzystania walorów ekonomicznych i krajobrazowych przestrzeni. Ponadto ustaleń planistycznych i doprecyzowania granic z uwzględnieniem ułatwień funkcjonalnych wymagały tereny na styku z lasami.

**·Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).**

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu dla obszaru planu przeznaczonego pod zabudowę ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez wójta gminy w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Prognozuje się zwiększenie dochodów gminy wynikające ze wzrostu wpływów do budżetu z tytułu opłat i podatków.

### **III. PROCEDURA**

#### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

Do projektu planu zebrano wnioski zgodnie z procedurą ustaloną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzono korekty wynikające z dokonanych uzgodnień. Projekt i prognozę uzgodniono z odpowiednimi organami.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z aneksem były wyłożone do publicznego wglądu w dniach od **25 października 2023 r.** do dnia 24 listopada 2023r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Wójta Gminy Krokowa przeprowadzono w dniu 27 października 2023 r. o godz. 10.00.

W ustawowym terminie, tj. do 8 grudnia 2023 r. do projektu planu nie wniesiono uwag, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

#### **2. Podstawa uchwalenia.**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Realizuje zarówno zamierzenia właścicieli gruntów jak i politykę przestrzenną gminy, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa.

W związku powyższym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wierzchucino Wybudowania III, poprzez przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.