

UCHWAŁA NR LXX/662/2023
RADY GMINY KROKOWA

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Minkowice Piekarnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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), w związku z uchwałą Rady Gminy Krokowa nr L/494/2022 z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia, Rada Gminy Krokowa uchwala, 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.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia 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. 1,44 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 zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza;
- 3) **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;

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 6. Symbole i nazwy klas przeznaczenia terenów: **U** - teren usług, **Z** - teren zieleni.

§ 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 i dróg wewnętrznych.

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

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/ 1 mieszkanie,
- pokoje zakwaterowania turystycznego: min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów/ 1 pokój,
- obiekty handlowe: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/ 100 m² pow. użytkowej i min. 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
- obiekty gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary): min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów/ 5 miejsc konsumenckich i min. 5 miejsc parkingowych 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 strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice; w związku z tym, dla ochrony walorów kulturowych i krajobrazowych, części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

5. 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.

6. Ze względu na występowanie w granicach planu gruntów pochodzenia organicznego (w południowo-zachodniej połowie obszaru planu) na etapie sporządzania projektów budowlanych należy ocenić warunki geologiczno-inżynierskie w formie odpowiedniej dokumentacji.

7. Należy zapewnić dostęp technologiczny dla służb melioracyjnych i swobodny dostęp do brzegu rzeki Karwianki (przy południowo-zachodniej granicy planu) z zakazem grodzienia i pasem wolnym od zainwestowania o szerokości min. 1,5 m.

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

9. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zabezpieczające przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej i przeciwdziałające innym zagrożeniom środowiskowym.

10. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone numerami od 1 do 2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenu **1U** (pow. ok. 1,22 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:** teren usług;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: funkcja mieszkaniowa w postaci mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultu religijnego;

2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**

- teren produkcji – piekarnia,
- teren składów i magazynów;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 8, 9;

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

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne:

- wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej, przebiegającej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu z uwzględnieniem ścian istniejącego budynku,
- w odległości 10,4 m od linii rozgraniczającej przebiegającej wzdłuż północno-wschodniej granicy planu do istniejącego budynku, oznaczonego „c” na rysunku planu, i wzdłuż jego ścian od strony drogi powiatowej Nr 1504G (poza granicami planu),
- w odległości 9,5 m od linii rozgraniczającej, przebiegającej na styku z drogą powiatową Nr 1504G, pomiędzy istniejącymi budynkami, oznaczonymi „b” i „c” na rysunku planu,
- wzdłuż ścian istniejących budynków, oznaczonych „b”, „d” i „a” na rysunku planu, od strony drogi powiatowej Nr 1504G i drogi wojewódzkiej Nr 213 (poza granicami planu),
- wzdłuż granicy pomiędzy działkami nr 135/3 i 135/4,
- w odległości 10 m ÷ 10,4 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką Nr 213 i dalej wzdłuż ścian istniejącego budynku od strony drogi wojewódzkiej Nr 213 i rzeki Karwianki (poza granicami planu),
- w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem rzeki Karwianki (poza południowo-zachodnią granicą planu),
- po obrysie boków prostokąta, zlokalizowanego w centralnej części terenu: wzdłuż ścian istniejących budynków: oznaczonego „a” na rysunku planu, przyległego do budynku oznaczonego „b” na rysunku planu, oznaczonego „c” na rysunku planu i krawędzi skarpy, jak na rysunku planu;

b) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: minimalna – nie ustala się, maksymalna:

- w przypadku występowania na działce wyłącznie budynków istniejących – 75% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku realizacji na działce nowych budynków – 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 12 m z zastrzeżeniem punktu 9 lit. „i”,

d) liczba kondygnacji: maksymalnie:

- dla budynków usługowych, mieszkalnych, produkcyjnych: trzy nadziemne, w tym poddasze, i jedna podziemna,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: 2 nadziemne,

e) geometria dachu:

- dla budynków usługowych dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,

- dla budynków mieszkalnych (z mieszkaniem integralnie związanym z prowadzoną działalnością) dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,

- dla pozostałych budynków oraz istniejącego budynku oznaczonego „d” na rysunku planu, dopuszcza się, oprócz wyżej wymienionych, dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25° ,

f) formy zabudowy – dowolne z zastrzeżeniem pkt 8 i 9,

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

- w przypadku zabudowy istniejącej – 1,5,

- w przypadku realizacji nowej zabudowy – 0,8,

h) minimalna wielkość nowych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 zgodnie z punktem 4 lit. „h” pod warunkiem zapewnienia: dostępu do drogi publicznej, zaopatrzenia w odpowiednie media oraz odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach planu,

- maksymalna 10 910 m²,

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 wojewódzkiej Nr 213 (ul. Puckiej – poza granicami planu) w oparciu o istniejący zjazd,

- z drogi powiatowej Nr 1504G (ul. Żwirowej – poza granicami planu) w oparciu o istniejący zjazd,

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,

h) ogrzewanie: z ciepłowniczej sieci zbiorczej (w oparciu o kotłownię zlokalizowaną na terenie) lub 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:

- dla działek o powierzchni do 400 m² – minimum 10% powierzchni działki,
- dla działek o powierzchni 400 m² ÷ 1000 m² – minimum 20% powierzchni działki,
- dla działek o powierzchni ponad 1000 m² – minimum 30% powierzchni działki,

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 najbliższych granic terenu z wyłączeniem granicy z terenem 2Z, lub do ścian istniejących budynków,

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, z zastrzeżeniem punktu 9 lit. „i”; w przypadku zastosowania drewna lub cegły kolorystyka elewacji powinna odzwierciedlać naturalne odcienie ww. tradycyjnych materiałów budowlanych,

f) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji, dachach, detalach,

g) należy stosować jednolity kolor, materiał i formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,

h) należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym lub gont drewniany, dla dachów o kącie nachylenia połaci do 25° - papę grafitową z posypką,

i) należy stosować tradycyjne materiały wystroju elewacji: tynk, cegła, drewno, w partii cokołowej dopuszcza się kamień;

9) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 4,

b) na terenie znajduje się budynek dawnej gospody (z początku XX w., przy ul. Puckiej 1), wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ nr 79), oznaczony „a” i szrafem na rysunku planu:

- ochronie podlegają: lokalizacja, historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczny kształt dachu i rodzaj jego pokrycia, kompozycja elewacji, historyczna forma detalu architektonicznego (w szczególności podziały elewacyjne i rodzaj materiału), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej – kompozycja oraz kształty otworów okiennych i drzwiowych, forma i rodzaj materiału widocznych na elewacji detali dachu (fragmenty krokwi), historyczne rodzaj materiałów budowlanych i kolorystyka,

- w przypadku zmiany pokrycia dachu należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną w kolorach naturalnego spieku z matowym wykończeniem,

- obowiązuje budowa analogicznego w zakresie wymienionych w tiret pierwszym elementów budynku w przypadku rozbiórki obiektu, wynikającej ze złego stanu technicznego, zagrażającego zdrowiu ludzi i mieniu,

c) na terenie znajduje się budynek domu mieszkalnego (obecnie sklep, z początku XX w., przy ul. Puckiej 3), wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ nr 80), oznaczony „b” i szrafem na rysunku planu: ochronie podlegają: lokalizacja, historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, kształt dachu,

- d) na terenie znajduje się budynek (obecnie magazynowy) o wartościach kulturowych, oznaczony „c” i szrafem na rysunku planu: ochronie podlegają: lokalizacja, historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczny kształt dachu, pozostałości historycznej kompozycji elewacji, historyczna forma detalu architektonicznego (w szczególności podziały elewacyjne i rodzaj materiału), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej – kompozycja oraz kształty otworów okiennych i drzwiowych, historyczny rodzaj materiałów budowlanych i kolorystyka,
 - e) należy zachować zasadnicze wysokości zabudowy kształtujące sylwetę historycznego układu ruralistycznego oraz fragmentów tego zespołu (historycznego dziedzica) z zachowaniem dominującej bryły budynku, o którym mowa w lit. „b”,
 - f) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy,
 - g) powierzchnia rzutów nowych budynków powinna mieć kształt prostokąta o stosunku boków od 1,5:1 do 2,5:1,
 - h) w obrębie historycznego dziedzica, wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy w centralnej części terenu, jak na rysunku planu, wprowadza się zakaz zabudowy,
 - i) w celu uwypuklenia brył budynków, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych „a” i „b” na rysunku planu, od strony drogi powiatowej Nr 1504G, elewację budynku łącznika pomiędzy nimi, oznaczonego „d” na rysunku planu, należy wyodrębnić poprzez zastosowanie odrębnej od sąsiednich budynków kolorystyki elewacji, która może odbiegać od ustalenia zawartego w punkcie 8 lit. „e”, z dopuszczeniem zastosowania innego rodzaju materiału elewacyjnego zgodnie z punktem 8 lit. „i”; najwyższy punkt pokrycia dachu ww. łącznika należy wykonać minimum 0,3 m poniżej okapu sąsiedniego budynku, oznaczonego „b” na rysunku planu,
 - j) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych dociepleń na elewacjach budynków, o których mowa w lit. „b”, „c”, „d”,
 - k) ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o których mowa w lit. „b”, „c”, „d”,
 - l) w nowych budynkach należy stosować okapy dachów z ich wysunięciem poza lico elewacji maksymalnie o 0,7 m,
 - m) środkowa część terenu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, której granice oznaczono na rysunku planu; w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogąca doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - n) należy wprowadzić zadrzewienia na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe;
- 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:**na terenie znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu – ustalenia jak w punkcie 9 lit. „b” i „c”;
- 15) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**południowo-zachodnia część terenu znajduje się na styku z terenem rzeki Karwianki - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 7, 8, 9;
- 16) **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.
2. Dla terenu **2Z** (pow. ok. 0,22 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni;
 - a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
 - b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: teren ogrodów działkowych, teren plaży;
- 2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**
 - teren składów na wolnym powietrzu, związanych funkcjonalnie z terenem 1U;
- 3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 8, 9;
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy: 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: nie dotyczy,
 - h) minimalna 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:**
 - a) szerokość frontu działki – dowolna,
 - b) powierzchnia działki:
 - minimalna: 2000 m²,
 - maksymalna 2240 m²,
 - 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 wojewódzkiej Nr 213 (ul. Puckiej – poza granicami planu) przez teren 1U,
 - b) parkowanie: nie dotyczy,
 - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
 - 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: nie dotyczy,
 - h) ogrzewanie: nie dotyczy,
 - i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w środki łączności: z przewodowej lub bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

j) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki lub terenu,
- b) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- c) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- d) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych form zieleni w pasie min. 10 m wzdłuż granic terenu rzeki Karwianki (poza granicami planu);

8) **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w punkcie 7 oraz w §7 ust. 4;

9) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 4;

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:** nie dotyczy;

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

- a) ustala się zakaz zabudowy (budyneków),
- b) południowo-zachodnia część terenu znajduje się na styku z terenem rzeki Karwianki (poza granicami planu) – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 7, 8, 9;

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

§ 9. Tracą moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa, uchwalonego uchwałą nr LI/552/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 4 grudnia 2014 roku, poz. 4283).

§ 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.

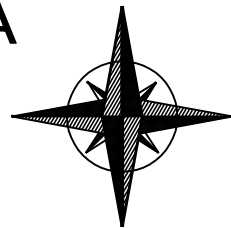
Przewodniczący Rady Gminy

Marek Krzebietke

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI MINKOWICE PIEKARNIA

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LXX/662/2023
Rady Gminy Krokowa
z dnia 31 sierpnia 2023 roku

GMINA KROKOWA

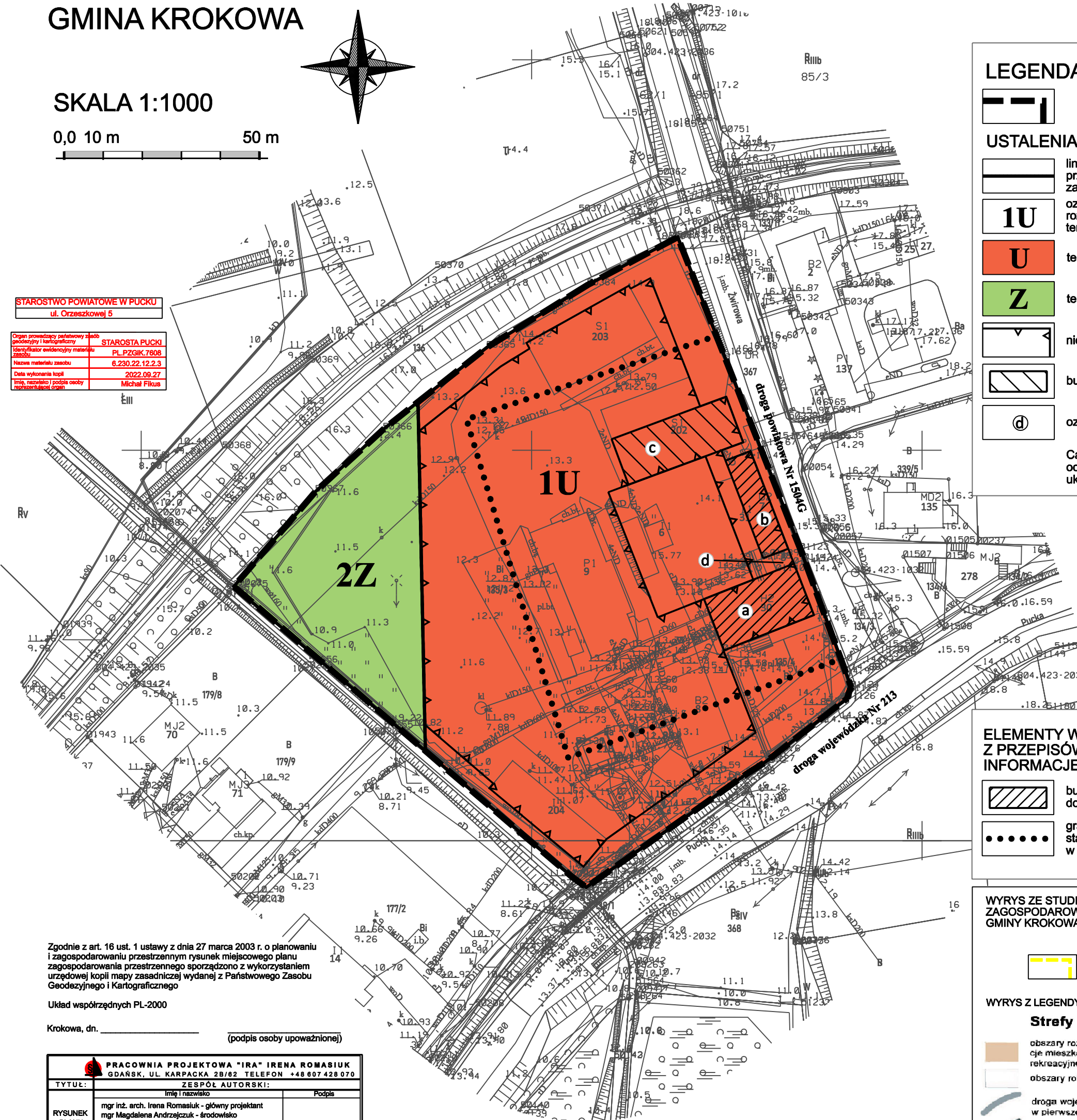


SKALA 1:1000

0,0 10 m 50 m

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
ul. Orzeszkowej 5

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PUCKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL_PZGK.7808
Nazwa materiału zasobu	6.230.22.12.2.3
Data wykonania kopii	2022.09.27
Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej	Michał Fikus



LEGENDA:

granice obszaru objętego planem

USTALENIA PLANU:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1U oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfry oznaczają numer terenu, litery - przeznaczenie terenu

U teren usług

Z teren zieleni

nieprzekraczalna linia zabudowy

budynek o wartościach kulturowych

d oznaczenia wybranych budynków

Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice

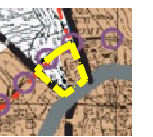
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, INFORMACJE I ZALECENIA:

budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków

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

granica planu



WYRYS Z LEGENDY STUDIUM:

Strefy funkcjonalne

obszary rozwoju zamieszkania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe

obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej

droga wojewódzka przewidziana do modernizacji w pierwszej kolejności

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)

TYTUŁ:	PRACOWNIA PROJEKTOWA "IRA" IRENA ROMASIUK GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/82 TELEFON +48 607 428 070	
	ZESPÓŁ AUTORSKI:	
RYSUNEK PLANU	Imię i nazwisko	Podpis
	mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant mgr Magdalena Andrzejczuk - środowisko mgr inż. Michał Kozłowski - infrastruktura	
	kwiecień 2023 r.	Skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/662/2023
Rady Gminy Krokowa
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia

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) Rada Gminy Krokowa rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 25 maja do 23 czerwca 2023 r. Termin składania uwag, ustalony na dzień 7 lipca 2022 r., podano w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/662/2023
Rady Gminy Krokowa
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia, 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), 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 Minkowice Piekarnia nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/662/2023

Rady Gminy Krokowa

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr L/494/2022 Rady Gminy Krokowa z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,44 ha położony jest w środkowo-zachodniej części obrębu Minkowice przy granicy z obrębem Krokowa u zbiegu dróg wojewódzkiej Nr 213 i powiatowej Nr 1504G.

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 Minkowice, gmina Krokowa, uchwalonego uchwałą Nr LI/552/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 4 grudnia 2014 roku, poz. 4283).

4. Plany obowiązujące.

Na większości obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa, uchwalony uchwałą Nr LI/552/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 4 grudnia 2014 roku, poz. 4283).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obecnie na przedmiotowym terenie występują funkcje usługowe w postaci obiektu gastronomicznego (z zawieszoną działalnością), hurtowni materiałów budowlanych i obsługi rolnictwa, sklepu, piekarni „Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska”, ośrodka kształcenia kierowców. Działki należą do Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” Krokowa, Zakładu Energetycznego i osoby prywatnej.

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.).

Obszar objęty projektem planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zaliczono do obszarów zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe, obszarów rolniczych i zieleni krajobrazowej.

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

1. Wymagania ład 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 oraz wewnętrznego dziedzińca. 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 maksymalną ochronę istniejącej zieleni, w szczególności drzew. Ponadto ustalenie minimalnego wskaźnika od 10% do 30% oraz 60% 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 ani leśne.

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

Obszar objęty granicami planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice oraz – środkowa część – w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ustalenia planu zostały szczegółowo sformułowane w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i obejmują także ustalenia dotyczące obiektów o wartościach kulturowych, w tym wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek dawnej gospody z początku XX w., budynek domu mieszkalnego z początku XX w.). Odnoszą się zarówno do historycznych brył budynków, ich lokalizacji, rodzajów materiałów, kolorystyki, formy stolarki kształtu dachu i jego pokrycia itd.

- **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 10% do 30% oraz 60% powierzchni biologicznie czynnej. Plan dopuszcza także lokalizację odnawialnych źródeł dla indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej, 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 przeważającej części obszaru oraz poprzez ustalenie dla niej stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 30%. Przeznaczenia terenu na zabudowę o szerokim spektrum funkcjonalnym wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru. Plan uwzględnia możliwość dokonania podziałów terenu w celu zoptymalizowania jego zarządzania i rozwoju.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez szeroki zakres funkcji dla obszaru planu z funkcją mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością. 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 kulturowych i 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.

- **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 obwieszczenie w wydaniu gazety Dziennik Bałtycki z dnia 3 listopada 2022r., 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 Minkowice Piekarnia wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu z dniami od **25 maja do 23 czerwca 2023 r.**, a w trakcie wyłożenia, dnia 31 maja 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 teren położony w granicach planu predysponowany jest do zabudowy usługowej, 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 i kulturowych. Ustalono także ograniczenie niektórych parametrów zabudowy, takich jak wysokość zabudowy i jej intensywność w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu w strefie ochrony konserwatorskiej.

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 posiada bezpośredni dostęp do przystanków komunikacji zbiorowej na drodze wojewódzkiej.

- **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. W południowo-wschodni fragmencie obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice, gmina Krokowa, uchwalony uchwałą Nr LI/552/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 4 grudnia 2014 roku, poz. 4283). Jest to plan, który wymaga aktualizacji ustaleń w zakresie ochrony walorów kulturowych a także wprowadzenia ułatwień dla inwestorów.

- **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 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 maja do 23 czerwca 2023 r.**

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Wójta Gminy Krokowa w dniu 31 maja 2023 r. o godz. 10.00 nikt nie przyszedł.

W ustawowym terminie, tj. do 7 lipca 2022 r. do projektu planu nie wniesiono żadnych 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 Minkowice Piekarnia, poprzez przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.