

**UCHWAŁA NR LIV/536/2022
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 15 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Śwecino, 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 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/338/2021 Rady Gminy Krokowa z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Śwecino, gmina Krokowa,

**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.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Śwecino, gmina Krokowa 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 ok. 51931 m², 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;

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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) obszar ochrony widoku (w kierunku pokazanym przez czubek strzałki).

§ 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) **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) **maksymalna 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 czystszej o wysokiej efektywności energetycznej, nie pozostawiające szkodliwych odpadów; zaliczamy do nich m.in. elektryczność, gaz płynny, gaz ziemny oraz olej opałowy;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **wybrane obiekty zamieszkania zbiorowego** – w niniejszym planie należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi: pensjonaty, domy stałego pobytu dla osób starszych;
- 10) **zielen krajobrazowa** – w niniejszym planie jest to przestrzeń z zielenią, służąca odpowiedniemu kształtowaniu krajobrazu oraz rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców

sąsiadujących z nią terenów mieszkaniowo-usługowych, spełniająca łącznie poniższe wymogi:

- pokryta szatą roślinną na powierzchni minimum 80% całej działki,
- wyposażona w terenowe urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe,
- o nawierzchniach utwardzonych, na powierzchni ograniczonej do minimum, przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, wykonanych z materiałów naturalnych: kamień, cegła, drewno, bambus, żwir itp.,
- z zakazem lokalizacji miejsc parkingowych,
- z zakazem zabudowy – lokalizacji budynków.

§ 6. Symbole przeznaczenia terenu:

MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

ZK – tereny zieleni krajobrazowej,

KD – tereny dróg publicznych,

KDW – tereny dróg wewnętrznych,

KX – tereny ciągów pieszych.

§ 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:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/ 1 mieszkanie,
- pokoje gościnne na wynajem: min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów/ 1 pokój,
- domy stałego pobytu dla osób starszych: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/100 m² pow. użytkowej,
- obiekty handlowe o powierzchni użytkowej do 100 m²: min. 3 miejsca parkingowe dla samochodów/ 100 m² pow. użytkowej i min. 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
- restauracje, kawiarnie, bary: min. 10 miejsc parkingowych dla samochodów/ 100 m² pow. konsumpcyjnej i min. 8 miejsc parkingowych dla rowerów,
- dla funkcji nie wymienionych powyżej wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym dla domów stałego pobytu dla osób starszych, obiektów handlowych, restauracji, kawiarni i barów: min. 1 miejsce parkingowe.

4. Sieci infrastruktury technicznej do obsługi terenów należy lokalizować w drogach, ciągach pieszym i korytarzach infrastruktury.

5. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem walorów krajobrazowych w widokach od strony dróg publicznych polega na zasadzie harmonijnego wkomponowania w otaczający krajobraz, bez kreacji dodatkowych elementów dominujących w krajobrazie.

6. Na terenach 1MN/U i 2MN/U powierzchnię biologicznie czynną, wskaźnik powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy należy obliczać z uwzględnieniem ewentualnego uzupełnienia powierzchni działki budowlanej do minimum 1000 m², wg ustaleń § 8 ust. 1 pkt 7 lit. „h” i „i” oraz ust. 2 pkt 7 lit. „h” i „i”.

7. Ustala się podział obszaru objętego planem na 12 terenów oznaczonych numerami od 1 do 12. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenu 1MN/U (pow. 1,15 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przy udziale funkcji mieszkaniowej na minimum 30% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków na działce, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²:

- a) funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością i wybranych obiektów zamieszkania zbiorowego,
- b) funkcja usługowa w postaci obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 100 m², restauracji, barów, kawiarni, obiektów kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni działki,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- d) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe;
- e) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew;
- f) zaleca się wprowadzenie zieleni między maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a korytarzem infrastruktury, o którym mowa w punkcie 10;
- g) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- h) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- i) obowiązuje ochrona widoku na wyznaczonym obszarze, jak na rysunku planu,

j) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku $70 \text{ m}^2 \div 150 \text{ m}^2$;

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 10KDW,
- 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) należy stosować jednolity kolor i formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,
- 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,
- h) ochrona widoku, o której mowa w punkcie 3 lit. „i”): należy kształtować zabudowę i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem walorów krajobrazowych w widoku od strony drogi powiatowej Nr 1525G;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 100 m od brzegu Czarnej Wody (poza wschodnią granicą planu),
 - w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi nawierzchni jezdni drogi wojewódzkiej Nr 218 (poza granicą planu),
 - 4 m od linii rozgraniczających z terenem drogi wewnętrznej (10KDW),jak na rysunku planu;
- b) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 15% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 8,5 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalnie trzy, w tym piwnica o wysokości nawierzchni stropu do 0,6 m n.p.t.,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,

- g) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,4,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m² z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 i lit. „i”,
- i) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej w przypadku jej uzupełnienia wydzieloną i przyległą działką, zlokalizowaną na terenie zieleni krajobrazowej 5ZK lub 6ZK, do powierzchni łącznej minimum 1000 m²;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

na południowym fragmencie terenu, wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 218, ustala się korytarz infrastruktury o szerokości 5 m, o zalecanej przebiegu, jak na rysunku planu; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi wojewódzkiej Nr 218 przez teren drogi wewnętrznej (10KDW),
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2 i 3,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników bezodpływowych;
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, 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: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii,
- i) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi,
- j) przebieg sieci infrastruktury technicznej w korytarzu infrastruktury, o którym mowa w punkcie 10;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,
- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

15) Stawka procentowa:

30%.

2. Dla terenu 2MN/U (pow. 1,66 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy udziale funkcji mieszkaniowej na minimum 30% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków na działce, z wyłączeniem wielko powierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²:

- a) funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością i wybranych obiektów zamieszkania zbiorowego,
- b) funkcja usługowa w postaci obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 100 m², restauracji, barów, kawiarni, obiektów kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- d) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe;
- e) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew;
- f) zaleca się wprowadzenie zieleni między maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a korytarzem infrastruktury, o którym mowa w punkcie 10;
- g) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- h) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- i) obowiązuje ochrona widoku na wyznaczonym obszarze, jak na rysunku planu,
- j) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku $70 \text{ m}^2 \div 150 \text{ m}^2$;

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- 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) należy stosować jednolity kolor i formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,
- 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,
- h) ochrona widoku, o której mowa w punkcie 3 lit. „i”): należy kształtować zabudowę i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem walorów krajobrazowych w widoku od strony drogi powiatowej Nr 1525G;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi nawierzchni jezdni drogi wojewódzkiej Nr 218,
 - 5 m od linii rozgraniczających z terenem drogi wewnętrznej (10KDW),

jak na rysunku planu;

- b) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 20% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 8,5 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalnie trzy, w tym piwnica o wysokości nawierzchni stropu do 0,6 m n.p.t.,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,6,

- h) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m² z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 i lit. „i”,
- i) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej w przypadku jej uzupełnienia wydzieloną i przyległą działką, zlokalizowaną na terenie zieleni krajobrazowej 7ZK, do powierzchni łącznej minimum 1000 m²;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 218 ustala się korytarz infrastruktury o szerokości 5 m, o zalecanej przebiegu, jak na rysunku planu; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi wojewódzkiej Nr 218 przez teren drogi wewnętrznej (10KDW),
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2 i 3,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączenie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, 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: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii,
- i) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi,
- j) przebieg sieci infrastruktury technicznej w korytarzu infrastruktury, o którym mowa w punkcie 10;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,
- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

15) Stawka procentowa:

30%.

3. Dla terenu 3MN/U (pow. 0,24 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy udziale funkcji mieszkaniowej na minimum 30% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków na działce, z wyłączeniem wielko powierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²:

- a) funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością i wybranych obiektów zamieszkania zbiorowego,
- b) funkcja usługowa w postaci obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 100 m², restauracji, barów, kawiarni, obiektów kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- d) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe;
- e) zaleca się wprowadzenie zieleni między maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a drogą wojewódzką Nr 218; zalecana zieleń nie może zagrażać bezpieczeństwu uczestników ruchu drogowego na drodze wojewódzkiej,
- f) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- g) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- h) obowiązuje ochrona widoku na wyznaczonym obszarze, jak na rysunku planu,

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku $70 \text{ m}^2 \div 150 \text{ m}^2$;

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- 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) należy stosować jednolity kolor i formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,
- 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,
- h) ochrona widoku, o której mowa w punkcie 3 lit. „h”: należy kształtować zabudowę i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem walorów krajobrazowych w widoku od północnej strony z drogi wojewódzkiej Nr 218;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 20 m od zewnętrznych krawędzi nawierzchni jezdni dróg: wojewódzkiej Nr 218 i powiatowej Nr 1525G,
 - 4 m od linii rozgraniczających z terenem drogi wewnętrznej (11KDW),jak na rysunku planu;
- b) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 25% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 8,5 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalnie trzy, w tym piwnica o wysokości nawierzchni stropu do 0,6 m n.p.t.,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,6,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m^2 z zastrzeżeniem § 7 ust. 1;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

na południowym fragmencie terenu, wzdłuż odcinka wydzielonego ciągu pieszego (12KX), ustala się korytarz infrastruktury o szerokości min. 2 m, o zalecanym przebiegu, jak na rysunku planu; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi powiatowej Nr 1525G przez teren drogi wewnętrznej (11KDW),
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2 i 3,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników bezodpływowych;
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, 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: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii,
- i) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,

- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami,
- c) przez teren przebiega gazociąg średniego ciśnienia – zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) Stawka procentowa:

30%.

4. Dla terenu 4MN/U (pow. 0,3 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy udziale funkcji mieszkaniowej na minimum 30% sumarycznej powierzchni użytkowej budynków na działce, z wyłączeniem wielko powierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²:

- a) funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością i wybranych obiektów zamieszkania zbiorowego,
- b) funkcja usługowa w postaci obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 100 m², restauracji, barów, kawiarni, obiektów kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- d) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe;
- e) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- f) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- g) obowiązuje ochrona widoku na wyznaczonym obszarze, jak na rysunku planu,
- h) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 70 m² ÷ 150 m²;

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- 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) należy stosować jednolity kolor i formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,
- 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,
- h) ochrona widoku, o której mowa w punkcie 3 lit. „g”: należy kształtować zabudowę i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem walorów krajobrazowych w widoku od północnej strony z drogi wojewódzkiej Nr 218;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi nawierzchni jezdni drogi powiatowej Nr 1525G,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem drogi wewnętrznej (11KDW),

jak na rysunku planu;

- b) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 25% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 8,5 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalnie trzy, w tym piwnica o wysokości nawierzchni stropu do 0,6 m n.p.t.,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,6,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m² z zastrzeżeniem § 7 ust. 1;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

na południowym fragmencie terenu, wzdłuż odcinka wydzielonego ciągu pieszego (12KX), ustala się korytarz infrastruktury o szerokości min. 2 m, o zalecanym przebiegu, jak na rysunku planu; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi powiatowej Nr 1525G przez teren drogi wewnętrznej (11KDW),
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2 i 3,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników bezodpływowych;
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, 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: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii,
- i) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,
- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami,
- c) przez teren przebiega gazociąg średniego ciśnienia – zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) Stawka procentowa:

30%.

5. Dla terenu **5ZK** (pow. 0,79 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

teren zieleni krajobrazowej; dopuszcza się lokalizację wiat, zadaszeń, palenisk, siłowni na powietrzu, boisk, urządzeń sportowych (np. kosz, siatka, trampolina), placów zabaw, plaż trawiastych itp.;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni działki,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- d) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew;
- e) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- f) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- g) obowiązuje ochrona widoku na wyznaczonym obszarze, jak na rysunku planu;

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 1MN/U,
- c) ustala się symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych,
- d) należy stosować jednolitą kolorystykę dachu dla całego obiektu budowlanego z wykorzystaniem kolorów naturalnych pokryć dachowych (np. dachówki ceramicznej, gontów drewnianych, łupków kamiennych),
- e) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany,
- f) ochrona widoku, o której mowa w punkcie 3 lit. „g”: należy kształtować zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem walorów krajobrazowych w widoku od strony drogi powiatowej Nr 1525G;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie dotyczy;

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

- b) powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- c) wysokość zabudowy (budynków): nie dotyczy,
- d) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) minimalna wielkość działki: 1000 m^2 z dopuszczeniem mniejszej powierzchni w przypadku realizacji inwestycji zgodnie z ust. 1 punkt 7 lit. „i”,
- i) wysokość obiektów budowlanych przekrytych dachem: maksymalnie 8,5 m;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

- a) na południowym fragmencie terenu, wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 218, ustala się korytarz infrastruktury o szerokości 5 m, o zalecanym przebiegu, jak na rysunku planu; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
- b) na południowym fragmencie terenu, w pobliżu drogi wojewódzkiej Nr 218, ustala się przepompownię ścieków, o zalecanych: lokalizacji i wymiarach 5 m x 5 m, jak na rysunku planu; w rejonie zalecanej lokalizacji przepompowni ścieków zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość jej realizacji;

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi wojewódzkiej Nr 218 przez teren drogi wewnętrznej (10KDW) i teren mieszkaniowo-usługowy (1MN/U),
- b) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć,
- c) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników bezodpływowych;
- d) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii

- f) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
- g) ogrzewanie: nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi,
- i) przebieg sieci infrastruktury technicznej w korytarzu infrastruktury, o którym mowa w punkcie 10 lit. „a”;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

przez południowy fragment terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110kV – zagospodarowanie terenu w pasie do 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) Stawka procentowa:

0%.

6. Dla terenu 6ZK (pow. 0,21 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren zieleni krajobrazowej; dopuszcza się lokalizację wiat, zadaszeń, palenisk, siłowni na powietrzu, boisk, urządzeń sportowych (np. kosz, siatka, trampolina), placów zabaw, plaż trawiastych itp.;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni działki,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;
- d) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- e) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 10KDW,
- c) ustala się symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych,

- d) należy stosować jednolitą kolorystykę dachu dla całego obiektu budowlanego z wykorzystaniem kolorów naturalnych pokryć dachowych (np. dachówki ceramicznej, gontów drewnianych, łupków kamiennych),
- e) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- c) wysokość zabudowy (budynków): nie dotyczy,
- d) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) minimalna wielkość działki: 1000 m² z dopuszczeniem mniejszej powierzchni w przypadku realizacji inwestycji zgodnie z ust. 1 punkt 7 lit. „i”,
- i) wysokość obiektów budowlanych przekrytych dachem: maksymalnie 8,5 m;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

nie ustala się;

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi wojewódzkiej Nr 218 przez teren drogi wewnętrznej (10KDW) i teren mieszkaniowo-usługowy (1MN/U),
- b) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć,

- c) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników bezodpływowych;
- d) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii,
- f) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
- g) ogrzewanie: nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

nie dotyczy;

15) Stawka procentowa:

0%.

7. Dla terenu **7ZK** (pow. 0,22 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren zieleni krajobrazowej; dopuszcza się lokalizację wiat, zadaszeń, palenisk, siłowni na powietrzu, boisk, urządzeń sportowych (np. kosz, siatka, trampolina), placów zabaw, plaż trawiastych itp.;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni działki,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi,
- d) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- e) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 10KDW,
- c) ustala się symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych,
- d) należy stosować jednolitą kolorystykę dachu dla całego obiektu budowlanego z wykorzystaniem kolorów naturalnych pokryć dachowych (np. dachówki ceramicznej, gontów drewnianych, łupków kamiennych),
- e) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- c) wysokość zabudowy (budynków): nie dotyczy,
- d) liczba kondygnacji: maksymalnie jedna,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) minimalna wielkość działki: 1000 m² z dopuszczeniem mniejszej powierzchni w przypadku realizacji inwestycji zgodnie z ust. 2 punkt 7 lit. „i”;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

- a) wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 218 ustala się korytarz infrastruktury o szerokości 5 m, o zalecanej przebiegu, jak na rysunku planu; zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,

b) na północnym fragmencie terenu, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej Nr 218, ustala się przepompownię ścieków, o zalecanych: lokalizacji i wymiarach 5 m x 5 m, jak na rysunku planu; w rejonie zalecanej lokalizacji przepompowni ścieków zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń drzew, ograniczających możliwość jej realizacji;

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi wojewódzkiej Nr 218 przez teren drogi wewnętrznej (10KDW),
- b) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć,
- c) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników bezodpływowych;
- d) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii,
- f) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
- g) ogrzewanie: nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi,
- i) przebieg sieci infrastruktury technicznej w korytarzu infrastruktury, o którym mowa w punkcie 10 lit. „a”;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

nie dotyczy;

15) Stawka procentowa:

0%.

8. Dla terenu **8KD** (pow. 0,13 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren drogi publicznej – odcinek drogi wojewódzkiej Nr 218;

2) Parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- b) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) dostępność terenów przyległych: terenu 2MN/U - poprzez zjazd na drogę wewnętrzną (10KDW), terenu 3MN/U – ograniczona,

d) wyposażenie minimalne: nie ustala się;

3) Powiązania z układem zewnętrznym:

poprzez skrzyżowania (poza granicami planu): z drogą krajową S6, drogą wojewódzką Nr 213;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) stosuje się zasady ogólne,

b) ochrona zieleni przydrożnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dopuszcza się lokalizację zieleni z uwzględnieniem standardów widoczności;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) północno-wschodnia część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 7 ust. 4, wyłącznie jako podziemne przejścia poprzeczne;

11) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

przez zachodnią część terenu przebiega gazociąg średniego ciśnienia – zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) Stawka procentowa:

0%.

9. Dla terenu **9KD** (pow. 0,01 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren drogi publicznej – fragment drogi powiatowej Nr 1525G;

2) Parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,1 m do 4 m,
- b) przekrój: zgodnie z punktem 10,
- c) dostępność terenów przyległych: poprzez zjazd na drogę wewnętrzną,
- d) wyposażenie minimalne: zgodnie z punktem 10;

3) Powiązania z układem zewnętrznym:

zgodnie z punktem 10;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

stosuje się zasady ogólne;

5) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 4 i 7,
- 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) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dopuszcza się lokalizację zieleni z uwzględnieniem standardów widoczności;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

południowa część terenu położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

teren stanowi integralną część pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1525G (ul. Podjazdowej) o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, powiązanej z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z drogą wojewódzką Nr 218 (poza granicami planu);

11) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

nie dotyczy;

12) Stawka procentowa:

0%.

10. Dla terenu **10KDW** (pow. 0,39 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren drogi wewnętrznej;

2) Parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 26,7 m,
- b) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu lub przekrój jednoprzestrzenny,

c) dostępność terenów przyległych: bez ograniczeń,

d) wyposażenie minimalne: odcinek chodnika przy zjeździe z drogi wojewódzkiej Nr 218;

3) Powiązania z układem zewnętrznym:

poprzez dwa zjazdy z drogi wojewódzkiej Nr 218 (8KD); zjazd w części północnej planu (w sąsiedztwie terenu 7ZK) do obsługi obszarów: w granicach planu oraz poza północną granicą planu (pozostałej części nieruchomości);

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

stosuje się zasady ogólne;

5) Zasady kształtowania krajobrazu:

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

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany,

c) wysokość nośników, o których mowa w punkcie 7 lit. „d”): maksymalnie 3 m;

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

nie dotyczy;

7) 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 5 lit. „b”,

d) nośniki reklamowe i informacyjne: dopuszcza się nośniki informacji (np. edukacyjnych, turystycznych, organizacyjnych) i szyldów.

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w granicach Obszaru Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029 i w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi - zaleca się skierowanie wód opadowych do systemów retencji powierzchniowej - muld trawiastych, niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych itp.;

11) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

nie dotyczy;

12) Stawka procentowa:

0%.

11. Dla terenu **11KDW** (pow. 0,08 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren drogi wewnętrznej;

2) Parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 13,2 m z zastrzeżeniem lit. „d”,

b) przekrój: przekrój jednoprzestrzenny,

c) dostępność terenów przyległych: bez ograniczeń,

d) wyposażenie minimalne: plac do zawracania o wymiarach min. 13,5 m x 13,5 m;

3) Powiązania z układem zewnętrznym:

poprzez zjazd z drogi powiatowej Nr 1525G (9KD);

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

stosuje się zasady ogólne;

5) Zasady kształtowania krajobrazu:

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

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany,

c) wysokość nośników, o których mowa w punkcie 7 lit. „d”): maksymalnie 3 m;

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

nie dotyczy;

7) 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”,

d) nośniki reklamowe i informacyjne: dopuszcza się nośniki informacji (np. edukacyjnych, turystycznych, organizacyjnych) i szyldów;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi - zaleca się skierowanie wód opadowych do systemów retencji powierzchniowej - muld trawiastych, niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych itp.;

11) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

przez północną część terenu przebiega gazociąg średniego ciśnienia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) Stawka procentowa:

0%.

12. Dla terenu **12KX** (pow. 0,02 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu:

teren ciągu pieszego;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

stosuje się zasady ogólne;

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

a) stosuje się zasady, o których mowa w punkcie 6,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany,

c) wysokość nośników, o których mowa w punkcie 6 lit. „d”: maksymalnie 3 m;

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

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) mała architektura: dopuszcza się,

b) zielen: dopuszcza się z uwzględnieniem standardów widoczności,

c) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem punktu 4 lit. „b”,

d) nośniki reklamowe i informacyjne: dopuszcza się nośniki informacji (np. edukacyjnych, turystycznych, organizacyjnych) i szyldów;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

szerokość ciągu pieszego: minimum 3 m;

8) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy;

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

teren ciągu pieszego stanowi fragment korytarza infrastruktury technicznej, o którym mowa w ust. 3 pkt 10 i ust. 4 pkt 10;

11) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu: z drogi powiatowej Nr 1525G przez teren drogi wewnętrznej (11KDW),
- b) parkowanie wyklucza się,
- c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
- d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, 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: regulowana przepisami odrębnymi;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

nie dotyczy;

15) Stawka procentowa:

0%.

§ 9. Tracą moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego, uchwalonego uchwałą Nr 228/XXXVI/2001 Rady Gminy Krokowa z dnia 26 października 2001 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 102 z 18 grudnia 2001 roku, poz. 1996).

§ 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 ŚWIECINO W GMINIE KROKOWA

Załącznik nr 1
do uchwały Nr ...LIV/536/2022...
Rady Gminy Krokowa
z dnia 15.09.2022r.....

SKALA 1:1000

0,0 10 m 50 m

OZNACZENIA:

granicę obszaru objętego planem

USTALENIA PLANU:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1MN oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznacza numer terenu, człon literowy - przeznaczenie

MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

ZK teren zieleni krajobrazowej

KD teren drogi publicznej

KDW teren drogi wewnętrznej

KX teren ciągu pieszego

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy

obszar ochrony widoku (w kierunku pokazanym przez czubek strzałki)

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, INFORMACJE I ZALECENIA:

zalecane: przebieg korytarza infrastruktury technicznej i lokalizacja przepompowni ścieków

Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej

obszar Natura 2000 Trzy Młyny PLH220029

napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA Z NANIESIĄ GRANIĄ PLANU

granica planu

WYRYS Z LEGENDY STUDIUM:

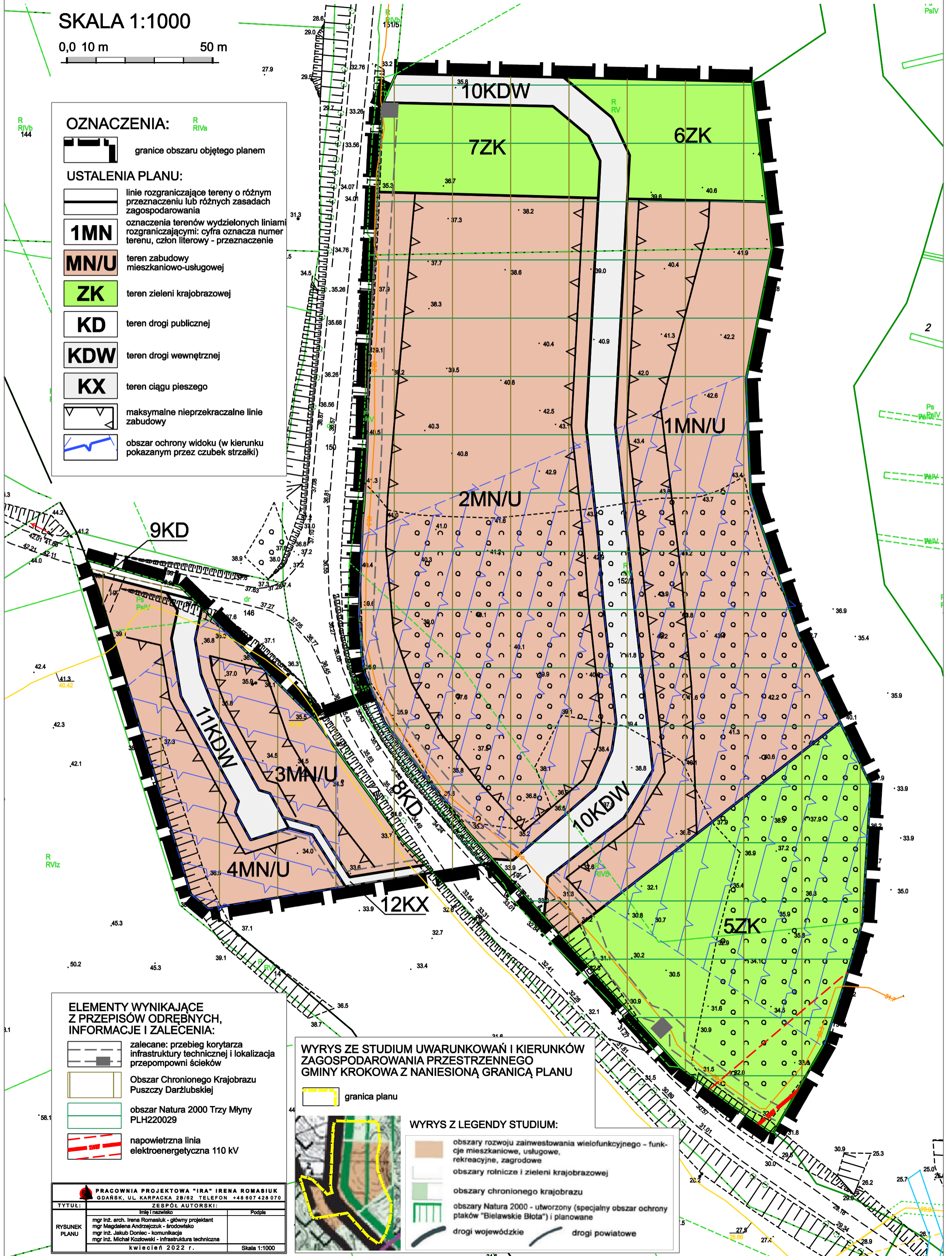
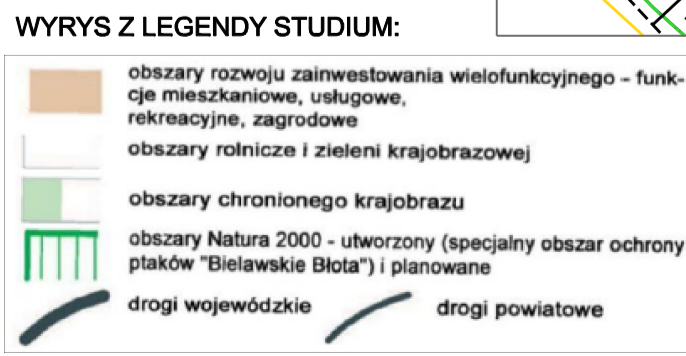
obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe
obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej

obszary chronionego krajobrazu

obszary Natura 2000 - utworzony (specjalny obszar ochrony ptaków "Bielawskie Błota") i planowane

drogi wojewódzkie drogi powiatowe

PRACOWNIA PROJEKTOWA "IRA" IRENA ROMASIUK GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/82 TELEFON +48 607 428 070	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
TYTUŁ:	Imię i nazwisko
Podpis	
RYSunek PLANU	mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant mgr Magdalena Andrzejczuk - środowisko mgr inż. Jakub Dorńec - komunikacja mgr inż. Michał Kozłowski - infrastruktura techniczna
	kwiecień 2022 r.
	Skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/536/2022
Rady Gminy Krokowa
z dnia 15 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Świecino, gmina Krokowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Krokowa rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Świecino, gmina Krokowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 maja do 28 czerwca 2022 r. Termin składania uwag, ustalony na dzień 12 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 Świecino, gmina Krokowa 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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/536/2022
Rady Gminy Krokowa
z dnia 15 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Świecino, gmina Krokowa, 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 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 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 2022 r. poz. 559 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 Świecino, gmina Krokowa, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym:

9KD – teren drogi publicznej – fragment drogi powiatowej Nr 1525G (pow. 124 m²).

Zadania własne gminy w tym przypadku ograniczą się do skutków finansowych uchwalenia planu, wynikających z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanych z wydzieleniem ww. terenu. Jednakże koszty ewentualnego odszkodowania lub wykupu albo zamiany nieruchomości powinny zostać zrekompensowane z budżetu powiatu puckiego, na rzecz którego ww. teren zostanie wydzielony.

Przewodniczący Rady
Gminy Krokowa
Marek Krzebietke

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/536/2022

Rady Gminy Krokowa

z dnia 15 września 2022 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 Śwecino, gmina Krokowa

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIII/338/2021 **Rady Gminy Krokowa z dnia 31 marca 2021 roku** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Śwecino, gmina Krokowa.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 5,2 ha położony jest w zachodniej części obrębu Śwecino przy granicy z obrębem Karlikowo. Przez obszar planu przebiega odcinek drogi wojewódzkiej Nr 218 i niewielki fragment drogi powiatowej Nr 1525G.

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, związanych m.in. z pandemią Covid-19, i funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto plan zaktualizuje ustalenia na fragmencie objętym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego.

4. Plany obowiązujące.

Na południowym fragmencie obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego, uchwalonego uchwałą Nr 228/XXXVI/2001 Rady Gminy Krokowa z dnia 26 października 2001 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 102 z 18 grudnia 2001 roku, poz. 1996).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obecnie na przedmiotowym terenie znajdują się użytki rolne, odcinek drogi wojewódzkiej Nr 218 i fragment drogi powiatowej Nr 1525G. Użytki rolne są własnością osób fizycznych, teren użytkowany jako droga wojewódzka Nr 218 w większości jest własności Skarbu Państwa (wydzielenia podłużne z gruntów rolnych: działki nr 151/5, 152/1, są nadal własności prywatnej, decyzja podziałowa nie została zakończona uregulowaniem ewidencji gruntów), fragment terenu użytkowany jako droga powiatowa Nr 1525G jest własności 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 oraz dróg wojewódzkiej i powiatowej. Na terenie na terenie obszarów

rolniczych i zieleni krajobrazowej dopuszcza się zabudowę zagrodową (siedliska rolnicze), pola golfowe i inne funkcje rekreacyjne

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. 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 przyrodniczych. Ponadto dla zachowania i odpowiedniego kształtowania walorów krajobrazowych ustalono ochronę widoku od strony dróg publicznych na zasadzie harmonii z otoczeniem.

·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 50% i 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, wykształcenie niecek infiltracyjnych, 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 nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ani żaden obiekt na obszarze planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Jednakże ustalenia planu zawierają zapisy na wypadek odkrycia reliktyw archeologicznych.

·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 zaopatrzonej w kartę parkingową. Ponadto w planie ustalono wymóg zrealizowania minimalnie 50% i 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 uwzględni wnioski właścicieli terenów w zakresie m.in. uwzględnienia funkcji mieszkaniowej, co wpłynie m.in. na wzrost poczucia bezpieczeństwa i bardziej stabilne funkcjonowanie obszaru.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez szeroki zakres funkcji dla obszaru planu, zgodnie z wnioskami właścicieli. 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 potrzebę realizacji korytarza infrastruktury technicznej i możliwość przeprowadzenia sieci infrastruktury przez teren drogi wojewódzkiej.

Plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych nośników energii.

·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 29.09.2021 r., 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 Świcino, gmina Krokowa 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 dniach od **27 maja do 28 czerwca 2022 r.**, a w trakcie wyłożenia, dnia 1 czerwca 2022 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 mieszkaniowo-usługowej, dla której ustalono parametry urbanistyczne takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, pozwalające na optymalne wykorzystanie inwestycyjne terenu będącego własnością prywatną.

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 mieszkaniowo-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, ciąg pieszy prowadzący w kierunku przystanków komunikacji zbiorowej i układ dróg wewnętrznych ułatwiający poruszanie się pieszych i rowerzystów.

·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 wykreowanie nowego terenu zabudowy u zbiegu dróg publicznych z częściowym uzbrojeniem w media i bezpośrednim dostępem do przystanków komunikacji zbiorowej. Teren zabudowy stanowić będzie m.in. powiązanie pomiędzy przystankami komunikacji zbiorowej a terenami

zabudowy wsi Karlikowo, co przyczyni się do kształtowania bardziej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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 południowym fragmencie obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa na trasie przebiegu przez teren Gminy Krokowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną – zasilanie rejonu nadmorskiego, uchwalonego uchwałą Nr 228/XXXVI/2001 Rady Gminy Krokowa z dnia 26 października 2001 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 102 z 18 grudnia 2001 roku, poz. 1996). Zgodnie z wnioskami z Analizy jest to plan, który uległ dezaktualizacji ze względu na stan faktyczny - zrealizowano gazociąg wraz ze strefą ochronną poza obszarem objętym granicami sporządzanego planu dla fragmentu wsi Świecino, gmina Krokowa. Wobec tego uzasadniona jest jego zmiana w granicach planu sporządzanego.

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. Niewielki fragment terenu o pow. 124 m², przeznaczony na regulację ewidencji w odniesieniu do istniejącego faktycznie pasa drogowego drogi powiatowej nr 1525G, może stanowić źródło odszkodowania, wykupu lub konieczność zamiany gruntów na rzecz właściciela prywatnego. Jednakże koszt tej regulacji ostatecznie powinien ponieść zarządca/właściciel drogi powiatowej.

W projekcie planu dla większości obszaru planu (ok. 3,35 ha) 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 wprowadzono korekty wynikające z dokonanych uzgodnień a do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzono aneks. Projekt i prognozę z aneksem uzgodniono z odpowiednimi organami.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z aneksem były wyłożone do publicznego wglądu w dniach od **27 maja do 28 czerwca 2022 r.**

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Wójta Gminy Krokowa w dniu 1 czerwca 2022 r. o godz. 10.00 nikt nie przybył.

W ustawowym terminie, tj. do 12 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 treści uchwały poprawiono oczywiste omyłki w §8 ust. 1 pkt 4 lit. „h”, ust. 2 pkt 4 lit. „h”, ust. 3 pkt 4 lit. „h”, ust. 4 pkt 4 lit. „h” i ust. 5 pkt 4 lit. „f”, polegające na odniesieniach do niewłaściwych punktów dotyczących ochrony widoku. Ponieważ „ochrona widoku” jest sformułowaniem, które pojawia się tylko w dwóch punktach każdego ustępu a odniesienia odsyłały do punktów, które nie występowały w treści uchwały, uznaje się, że błędy w zakresie odniesień dotyczących ochrony widoku stanowiły oczywistą omyłkę i ich poprawienie nie zmienia sensu ustaleń.

W związku powyższym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Świcino, gmina Krokowa, poprzez przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.