

**UCHWAŁA NR LXVII/624/2023  
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 11 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, w gminie Krokowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/102/2019 Rady Gminy Krokowa z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, w gminie Krokowa, Rada Gminy Krokowa uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa w gminie Krokowa, obejmującego teren o powierzchni ok. 203 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) załącznik nr 5 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne planu;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

**DZIAŁ II.**

**Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskazniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której winno znaleźć się minimum 60% wymiaru ściany budynku wraz z ociepleniem, równoległej do tej linii. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią;

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku. Ww. elementy budynku nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku wraz z ociepleniem. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku. Ww. elementy budynku nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 6) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 7) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równym 10 stopni;
- 10) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zabudowę garażową i gospodarczą;
- 11) **funkcji obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło usługowe, usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 13) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć takie usługi jak: administracja publiczna, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu;
- 14) **rzemiośle usługowym** – jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp. oraz inna działalność na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, nie powodująca przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 15) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć: wszelką działalność produkcyjną wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie nie są źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka, a także nie powodują zagrożeń środowiska w przypadku awarii; do grupy nieuciążliwej produkcji należą działalności typu: skład (poza nie obudowanymi składami materiałów sypkich), hurtownie, zakłady rzemiosła produkcyjnego, małe zakłady produkcyjne, produkcja elektroniczna, produkcja urządzeń elektrycznych i mechanicznych (poza produkcją środków produkcji i pojazdów), produkcja spożywcza (poza zakładami rybnymi i dużymi zakładami przetwórstwa mięsnego) oraz inne działalności produkcyjne na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości, uwzględniające powyższe ograniczenia. Do grupy powyższych działalności nie należą działalności produkcyjne:

- a) wymagające składowania materiałów w stanie sypkim pod gołym niebem na powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) o znacznej uciążliwości wynikającej z: wielkości produkcji, ilości przewozów koniecznych do tej produkcji, generowanie ruchu kołowego, emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego oraz wytwarzania znacznej ilości odpadów poprodukcyjnych;
- 16) **ogródkach gastronomicznych** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu z miejscami do konsumpcji, służące powiększeniu powierzchni dostępnej dla klientów, integralnie związane z działalnością gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej;
- 17) **niezakłóconym widoku z punktu, ciągu widokowego i otwarcia widokowego wzdłuż osi widokowej** – rozumie się przez to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleń i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 18) **makroniwelacji** - należy przez to rozumieć zmianę naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 0,5m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok kondygnacji budynku wolnostojącego;

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunkach planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6. Na rysunkach planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

1. Ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) granica załącznika;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w §7;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) Obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 8) Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 9) Obiekty współtworzące historyczny klimat zabudowy;
- 10) historyczna nawierzchnia kamienna drogi;
- 11) Obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 12) Zabytkowy zespół o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 13) Zabytkowe zespoły o wartościach historyczno- kulturowych;
- 14) Zabytkowy cmentarz;
- 15) Strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej;
- 16) Strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji;
- 17) Strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
- 18) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 19) Pomnik przyrody;
- 20) wartościowy drzewostan;
- 21) Lokalne płyty ekologiczne;

- 22) Trwała pokrywa roślinna na stokach;
- 23) otwarcie widokowe wzdłuż osi widokowej;
- 24) dominanta wysokościowa;
- 25) ciąg widokowy;
- 26) zielen w formie zwartych grup drzew i krzewów;
- 27) projektowane szpalery drzew;
- 28) orientacyjna lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych.

2. Pozostałe oznaczenia stanowiące informację nie będące ustaleniami planu:

- 1) Strefa ochronna od linii energetycznej;
- 2) proponowany podział parcelacyjny działek;
- 3) granica strefy wynikającej z sąsiedztwa cmentarza.

### **Rozdział 1.**

## **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy usługowej- **U**;
- 2) tereny zabudowy usług publicznych- **UP**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – usługi zdrowia – **UZ**;
- 4) tereny usług kultury - **UK**;
- 5) tereny usług turystycznych - **UT**;
- 6) tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji – **US**;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – **MW/U**;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej –**MN/MW/U**;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;
- 11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 12) tereny rolnicze – **R**;
- 13) cmentarz – **ZC**;
- 14) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej – **ZP/U**;
- 15) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 16) lasy – **ZL**;
- 17) tereny zieleni naturalnej – **Zn**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza - **KDZ**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy L – lokalna - **KDL**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa – **KDD**;
- 21) tereny dróg klasy W – wewnętrzna – **KDW**;
- 22) tereny obsługi komunikacji i zabudowy usługowej – **KA/U**;
- 23) tereny parkingów - **KP**;
- 24) tereny ciągów pieszych i rowerowych– **KX**;

- 25) teren infrastruktury technicznej – wodociągi – **W**;
- 26) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja – **K**.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 8. 1.** Na terenach oznaczonych symbolami: **U, UP, UZ, UK, UT, US, ZP/U, MW, MW/U, MN/MW/U, MN/U, MN, KA/U** ustala się:

- 1) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu lub szarości;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 3) dla nowych budynków, sytuowanych w pierzejach dróg wyznaczonych w planie, ustala się kalenice dachów usytuowane równolegle lub prostopadle do tych dróg z tolerancją odchylenia do 10%.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występują obiekty objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów dotyczących ochrony przyrody, którymi są pomniki przyrody:

- a) grupa drzew - 3 platany klonolistne – nr 332 w rejestrze gminnym, znajdujące się w terenie oznaczonym jako 1.77-UT,
- b) klon zwyczajny – nr 333 w rejestrze gminnym, znajdujący się w terenie oznaczonym jako 1.77-UT,
- c) grupa drzew - wiąz pospolity i lipa pospolita – nr 432 w rejestrze gminnym, znajdujące się w terenie oznaczonym jako 1.77-UT,
- d) dąb szypułkowy – nr 461 w rejestrze gminnym, znajdujący się w terenie oznaczonym jako 1.81-KDZ,
- e) jawor – nr 595 w rejestrze gminnym, znajdujące się w terenie oznaczonym jako 1.77-UT,
- f) miłorząb dwuklapowy – nr 880 w rejestrze gminnym, znajdujące się w terenie oznaczonym jako 1.77-UT,
- g) dąb szypułkowy – nr 956 w rejestrze gminnym, znajdujący się w terenie oznaczonym jako 1.88-KDW,
- h) głąz narzutowy – nr 462 w rejestrze gminnym, znajdujące się w terenie oznaczonym jako 1.77-UT.

2. Powierzchnie terenu należy chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

3. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

4. Wszelkie ciek wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i urządzenia wodne istniejące na ich własność, oraz mają obowiązek zapewnić do nich dostęp odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji. Dopuszcza się zmiany dla zbiorników wodnych w celu poprawy i aranżacji w przestrzeniach publicznych dla zachowania ład przestrzennego, jednocześnie przy zachowaniu wymogów technicznych i funkcjonalnych.

5. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz obszarach sąsiednich.

6. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym (z gatunków dopasowanych do warunków siedliskowych regionu, formowaną np. piętrowo).

7. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

8. Na obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych wyznacza się lokalne płaty ekologiczne, występujące na następujących terenach: 1.16-MN, 1.24-MN/U, 1.25-R, 1.26-MN/U, 1.74-U, 1.77-UT i 2.1-R. Na obszarze lokalnych płatów ekologicznych obowiązują następujące zasady zagospodarowania;

- a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- b) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- c) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;
- d) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska;
- e) zachowanie różnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
- f) ewentualne utwardzenie nawierzchni należy wykonać z materiałów naturalnych, przepuszczających wodę.

9. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 10 %, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

10. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowanie na nich porostów.

11. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z budową dróg publicznych.

12. Ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu, powodujących zmiany w ukształtowaniu terenu działek przyległych oraz spływu wód na tereny sąsiednie.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 10. 1.** W celu ochrony walorów krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) poza nasadzeniami wskazanymi w kartach terenów, zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz nasadzeń alei wzdłuż głównych dróg; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych;
- 3) zachowanie i ochrona zasobu zieleni, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 4) nakazuje się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11. 1.** W granicach planu znajdują się następujące obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, oznaczone na rysunku planu, objęte ścisłą ochroną konserwatorską:

- 1) kościół p.w. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej- nr rejestr.1582 decyzją z dnia 10.03.1986 r., położony na terenie oznaczonym na rysunku planu jako 1.73-UK;

2) zespół pałacowo-parkowy wraz z zamkiem-pałacem z wieżyczką, bramą wjazdową z relikwiami ogrodzenia, parkiem - nr rejestr. 552 z dnia 14.10.1971 r. i 18.05.1985 r., położony na terenie oznaczonym na rysunku planu jako 1.77-UT, 1.78-UT, 1.79-KDW, 1.80-UT. Zasady ochrony i działań przy obiektach i obszarach zabytkowych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach planu znajdują się następujące obiekty o wartościach historyczno – kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek dawnej poczty przy ul. Wejherowskiej 8 na działce nr 8/2, znajdujący się na terenie 1.83-MW/U;
- 2) budynek dawnej gospody ze stanem przy ul. Wejherowskiej 6 na działce nr 10/20, znajdujący się na terenie 1.75- U;
- 3) budynek dawnego dworca kolejowego przy ul. Kolejowej 6 na działce nr 172/1, znajdujący się na terenie 1.22-US;
- 4) budynek wielorodzinny przy ul. Kolejowej 9 na działce nr 191, znajdujący się na terenie 1.45-MN/U;
- 5) budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 13 na działce nr 189, znajdujący się na terenie 1.45-MN/U;
- 6) budynek przemysłowy (dawna piekarnia) przy ul. Kolejowej 17 na działce nr 187/2, znajdujący się na terenie 1.45-MN/U;
- 7) budynek dawnej gorzelnii, znajdujący się na terenie 1.119-U. Dla obiektów tych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych i ich otoczenia w zakresie historycznych: proporcji bryły głównej budynku, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu, materiału budowlanego, kolorystyki, lokalizacji występującego detalu architektonicznego,
  - b) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
  - c) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy,
  - d) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu znajdują się następujące obiekty współtworzące historyczny klimat zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami niniejszego planu:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 4 na działce nr 185/2, znajdujący się na terenie 1.2-MN/U;
- 2) budynek gospodarczy przy dawnej gorzelnii, znajdujący się na terenie 1.119-U;
- 3) kapliczka dobudowana do budynku przemysłowego przy ul. Kolejowej 17, znajdująca się na terenie 1.45-MN/U;
- 4) kościelny budynek gospodarczy, znajdujący się na terenie 1.72-UK,
- 5) budynki przy ul. Wejherowskiej 13 i 15, znajdujące się na terenie 1.105-MW,
- 6) historyczna nawierzchnia kamienna, znajdująca się na drodze 1.82-KDD i terenie 1.83-MW/U. Dla obiektów tych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ochronie podlega: historyczna bryła oraz jej proporcje, historyczny kształt dachu, historyczna lokalizacja oraz zachowany historyczny detal architektoniczny,
  - b) wszelkie zamierzenia budowlane (rozwiązania projektowe) należy prowadzić z poszanowaniem elementów chronionych,
  - c) dopuszcza się dla historycznej nawierzchni kamiennej prace budowlane związane z lokalizacją infrastruktury technicznej, zjazdów oraz naprawą nawierzchni z obowiązkiem jej odtworzenia po wykonanych pracach.

4. W granicach planu znajduje się zabytkowy zespół zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych (folwark) ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu położony na częściach terenów oznaczonych na rysunku planu jako: 1.63-MW/U, 1.82-KDD, 1.83-MW/U i 1.119-U. W zespole tym, obowiązują następujące ustalenia:

- a) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych i ich otoczenia w zakresie historycznych: proporcji bryły głównej budynku, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), materiału budowlanego, kolorystyki, lokalizację, występujący detal architektoniczny,
- b) obowiązuje ochrona konserwatorska rozplanowania zespołu zabudowy, w tym historycznej lokalizacji budynków na działce względem dróg, dojazdów i innych obiektów, kompozycji zieleni oraz elementów małej architektury, nawierzchni utwardzonych ścieżek i placów,
- c) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W granicach planu ustala się strefy ochrony konserwatorskiej następujących zabytkowych zespołów zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, chronionych ustaleniami niniejszego planu:

- 1) cmentarz w Krokowej z bramą ceglana, jako dawny cmentarz ewangelicki, a obecnie katolicki, położony przy ul. Kolejowej, znajdujący się na terenie 1.11-ZC;
- 2) zabytkowy zespół budowlany: zespół pofolwarczej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej położony w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.105-MW;
- 3) zabytkowy park - park krajobrazowy, znajdujący się na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu jako 1.74-U, 1.105-MW, 1-106-MN/U, 1.107-KDW, 1.108-KX i na części terenu 2.1-R, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanego historycznego układu ruralistycznego oznaczonej na rysunku planu,
- 4) zabytkowy zespół budowlany: zespół budynków dawnej gospody ze stanem położony w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.75-U i 1.74-U. W strefach tych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) cmentarz z bramą ceglana, podlega ochronie w zakresie historycznych cech takich jak kompozycja alei, ścieżek i rozplanowania kwater z nagrobkami, zieleni, elementów małej architektury, nawierzchni ścieżek i placów,
  - 2) obszar zabytkowego parku krajobrazowego, podlega ochronie w zakresie historycznych cech takich jak kompozycja w tym: zieleni, przebiegu dróg i ścieżek oraz ich nawierzchni,
  - 3) ochronie podlega historyczny układ zabudowy oraz historyczne proporcje bryły głównej budynków i kształt dachu,
  - 4) nową zabudowę należy dostosować w zakresie charakteru oraz detalu architektonicznego do tradycji budowlanej regionu.

6. Część obszaru planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanego historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi,
- 2) ochrona zieleni w tym: związanej z układem komunikacyjnym oraz zabytkowymi zespołami zabudowy i pojedynczymi historycznymi siedliskami wiejskimi,
- 3) ochrona obiektów o wartościach historyczno – kulturowych,
- 4) ochrona otoczenia zabytkowych zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymienionych z zachowaniem przestrzeni niezabudowanych i właściwych relacji ekspozycyjnych,
- 5) nowa zabudowa w obszarach zabudowanych winna stanowić uzupełnienie historycznej zabudowy oraz kontynuować miejscową i regionalną tradycję budowlaną,
- 6) ochrona historycznych nawierzchni komunikacyjnych oraz elementów małej architektury, w tym ogrodzeń,
- 7) zachowanie historycznego podziału własności,
- 8) zachowanie czytelności podziału niwy siedliskowej na poszczególne strefy, w tym: zabudowy, ogrodów i roli uprawnej,
- 9) zachowanie czytelności granic historycznej zwartej zabudowy wiejskiej,



- 10) konserwacja i adaptacja historycznej struktury zabytkowej,
- 11) usunięcie lub restylizacja lub rekompozycja elementów dysharmonijnych zagospodarowania,
- 12) kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych w nowej zabudowie.

7. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla ochrony otoczenia i ekspozycji, oznaczoną na rysunku planu, która służy ochronie otoczenia i wyeksponowaniu ruralistycznego zespołu zabudowy Krokowej, zespołu pałacowo-parkowego, folwarku i historycznego parku krajobrazowego. W obrębie tej strefy ustala się:

- 1) ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy na obszarze historycznego parku krajobrazowego, dla zachowania właściwych relacji widokowych na i z obszarów chronionych;
- 2) zasady ekstensywności i ograniczenia wysokości zabudowy oraz stosowania form architektonicznych kontynuujących tradycje budowlane regionu Pasa Nadmorskiego i Kaszub Północnych, w tym zwłaszcza ustalenia kształtu dachu jako wysoki dwuspadowy i naczółkowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ochronę istniejącej zabytkowej zieleni, związanej z układem komunikacyjnym, zabytkowymi zespołami zabudowy i pojedynczymi historycznymi siedliskami wiejskimi, w tym historycznych szpalerów drzew o orientacyjnej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu jako wartościowy drzewostan.

8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu stanowiącą zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych, której granice określono na rysunku planu. Ochronie podlega historyczny krajobraz kulturowy oraz ekspozycja obszarów wpisanych do rejestru zabytków, objętych ścisłą ochroną konserwatorską. W obrębie tej strefy ustala się:

- 1) Zakaz zabudowy na terenach rolnych;
- 2) Zagospodarowanie pozostałych terenów jak w ustaleniach szczegółowych;
- 3) Zakaz zmian ukształtowania terenu;
- 4) Działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem relacji widokowych i spójności krajobrazowej zespołów zabytkowych objętych ochroną i ich otoczeniem, z zachowaniem wglądów widokowych;
- 5) Wprowadzana zabudowa winna uwzględniać historyczne formy zabudowy, w szczególności w zakresie kształtu dachu, proporcji rzutu bryły budynku, wysokości oraz wystroju elewacji.

9. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, których granice określono na rysunku. W obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

10. Na obszarze planu ujawniono wartościowy drzewostan (na rysunku planu oznaczono orientacyjne położenie pojedynczych drzew lub ich grupy) m.in. wzdłuż historycznych dróg i przy historycznej zabudowie. Wartościowy drzewostan podlega ochronie poprzez utrzymanie i uzupełnianie. Dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny oznaczone symbolami: UP, US, ZP, KDZ, KDL, KDD, KA, KP i KX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego;
- 4) zakaz budowy nowych nieoznaczonych na rysunku planu skrzyżowań z drogą 1.55-KDZ,
- 5) podziały w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 215 nie powinny skutkować planowaniem bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.

4. Dla terenu 1.53-MN/U obowiązuje lokalizacja ogródków gastronomicznych przed frontem budynku od strony dróg KDD dla wykonywanej działalności gastronomicznej. Dla ogródków gastronomicznych ustala się:

- 1) prowadzenie działalności gastronomicznej w formie wiat;
- 2) dla wiat ogródków gastronomicznych, o których mowa w par. 4, pkt.16, nie obowiązuje: linia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchnia zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 3) dla wiat ogródków gastronomicznych, o których mowa w par. 4, pkt.16, ustala się następujące parametry zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni pomiędzy frontem budynku a linią rozgraniczającą teren;
  - b) wysokość górnej krawędzi dachu: 3,00 m – 3,50 m;
  - c) geometria dachów, dachy płaskie o spadku wyłącznie w stronę ulicy i nachyleniu nie większym niż 5°,
  - d) minimalnie powierzchnia ażuru lub przeszklenia frontu wiaty: 65%,
  - e) minimalnie powierzchnia ażuru lub przeszklenia boków wiaty: 30%,
  - f) szerokość wiaty: na szerokość elewacji frontowej budynku na jednej działce; w przypadku lokalizacji narożnej przy skrzyżowaniu ulic, dopuszcza się taką lokalizację wiaty aby wypełniała całość pasa terenu wzdłuż obu narożnych elewacji,
  - g) żadna część lub element wiaty nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające (w przestrzeni ulic), z dopuszczeniem zadaszeń do granicy działki sąsiedniej,
  - h) dopuszczalne materiały: drewno, metal, szkło, elementy ceramiczne,
  - g) wiatę należy lokalizować bezpośrednio przy elewacji frontowej budynku,
  - h) na jednej działce dopuszcza się tylko jedną wiatę,
  - i) kolorystyka – kolory nawiązujące do elewacji obiektu zlokalizowanego w granicach jednej działki.

5. Dla terenów 1.66-MN/U i 1.68-MN/U dopuszcza się budowę przeszklonych oranżerii przed frontem budynku od strony dróg 1.70-KDD i 1.69-KDW dla wykonywanej działalności usługowej. Dla oranżerii ustala się następujące parametry zabudowy:

- a) szerokość oranżerii: na szerokość elewacji frontowej budynku na jednej działce; w przypadku lokalizacji narożnej, dopuszcza się taką lokalizację oranżerii aby wypełniała całość pasa terenu wzdłuż obu narożnych elewacji,
- b) głębokość oranżerii: maksymalnie 5 m,
- c) wysokość górnej krawędzi dachu: 3,00 m – 3,50 m;
- d) geometria dachu: dachy płaskie przeszkolone o spadku wyłącznie w stronę ulicy i nachyleniu nie większym niż 5°,
- e) minimalnie powierzchnia przeszklenia frontu oranżerii: 95%,
- f) minimalnie powierzchnia przeszklenia boków oranżerii: 80%,
- g) dopuszczalne materiały: szkło, elementy konstrukcyjne: drewno, metal,
- h) oranżerię należy lokalizować bezpośrednio przy elewacji frontowej budynku,
- i) na jednej działce dopuszcza się tylko jedna oranżerię,
- j) kolorystyka – kolory nawiązujące do elewacji obiektu zlokalizowanego w granicach jednej działki. Dla oranżerii nie obowiązuje: linia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchnia zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały.

6. Dla terenu 1.67-MN/U dopuszcza się budowę przeszklonych oranżerii przy elewacji bocznej lub tylnej budynku dla wykonywanej działalności usługowej. Dla oranżerii ustala się następujące parametry zabudowy:

- a) szerokość oranżerii: na szerokość elewacji bocznej lub tylnej budynku na jednej działce; dopuszcza się lokalizację narożną,
- b) głębokość oranżerii: maksymalnie 5 m,
- c) wysokość górnej krawędzi dachu: 3,00 m – 3,50 m;
- d) geometria dachu: dachy płaskie przeszkolone o spadku w stronę ulicy lub tyłu działki i nachyleniu nie większym niż 5°,
- e) minimalnie powierzchnia przeszklenia frontu oranżerii: 95%,
- f) minimalnie powierzchnia przeszklenia boków oranżerii: 80%,
- g) dopuszczalne materiały: szkło, elementy konstrukcyjne: drewno, metal,
- h) oranżerię należy lokalizować bezpośrednio przy elewacji bocznej lub tylnej budynku,
- i) na jednej działce dopuszcza się tylko jedna oranżerię,
- j) kolorystyka – kolory nawiązujące do elewacji obiektu zlokalizowanego w granicach jednej działki,
- k) żadna część lub element oranżerii nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające (w przestrzeni ulicy), z dopuszczeniem zadaszeń do granicy działki sąsiedniej, Dla oranżerii nie obowiązuje: linia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchnia zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały.

## **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) minimalnie szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych 16m;
- 3) minimalnie powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

4. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami dotyczącymi cmentarzy.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z dróg publicznych, poprzez drogi wewnętrzne i tereny przyległe oznaczone na rysunku planu. Układ komunikacyjny tworzą:

- a) drogi klasy Z – zbiorcza, oznaczone na rysunku planu jako 1.55-KDZ, tj. ulica Żarnowiecka, ul. Pucka w ciągu drogi wojewódzkiej nr 213 oraz 1.81-KDZ, tj. ul. Wejherowska – droga wojewódzka nr 218 oraz 1.104-KDZ - projektowana obwodnica zachodnia miejscowości,
- b) droga klasy L – lokalna, oznaczona na rysunku planu jako 1.100-KDL, tj. droga powiatowa nr 1524 G – ul. Na Rozdrożu, prowadząca do Jeldzina,
- c) drogi klasy D – dojazdowa, oznaczone na rysunku planu jako 1.18-KDD, 1.29-KDD - ul. Ogrodowa, 1.30-KDD - ulica Kolejowa, 1.32-KDD, 1.40-KDD, 1.59-KDD, 1.70-KDD, 1.76-KDD, 1.82-KDD, 1.117-KDD, 1.118-KDD,
- d) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy,
- e) wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi piesze i rowerowe oznaczone na rysunku planu.

## 2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

### 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 200m<sup>2</sup> - 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu powyżej 200m<sup>2</sup> – dodatkowo jedno miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> więcej powierzchni całkowitej,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- d) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego,
- e) dla zabudowy produkcji nieuciążliwej: wg bilansu potrzeb inwestora, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
- f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
  - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
  - 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
  - 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

### 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

### 3) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;

### 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

## 3. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Na terenie pasa drogowego drogi publicznej wojewódzkiej lokalizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

### 2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzanie ścieków innych niż bytowe – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów kubaturowych – do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. póź.,
  - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej ) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
  - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
  - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
  - f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lub kotłowni lokalnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Krokowa,
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2022 r., poz. 699, 1250, 1726, 2127, 2722, z 2023 r. poz. 295);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 19. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 20. Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dla załącznika nr 1**

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1-U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,

- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w obiektach usługowych, z zastrzeżeniem, że na cele mieszkaniowe można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku i jednocześnie nie więcej niż 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji - z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i zbiorowych parkingów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
  - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.3-KDW,
  - 13m od granicy opracowania;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.5-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje lokalizacja zieleni w miejscu wskazanym na rysunku planu w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.
- § 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2-MN/U, 1.7-MN/U, 1.12-MN/U, 1.45-MN/U:**
- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,

- c) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
  - d) dopuszcza się lokalizację usług w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - e) dla terenu 1.45-MN/U dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji nieuciążliwej;
  - f) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługową lub mieszaną, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
    - 6m od linii rozgraniczającej dróg: 1.30-KDD, 1.3-KDW, 1.6-KDW, 1.10-KDW, 1.40-KDD i 1.44-KDW,
    - 4m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - rowerowego 1.14-KX,
    - 13m od granicy opracowania,
    - 3 m od projektowanego kolektora kanalizacji deszczowej,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
  - e) **wysokość zabudowy:**
    - dla terenu 1.7-MN/U maksymalnie 11,0m;
    - dla pozostałych terenów maksymalnie 10,0 m;
    - maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej: nie więcej niż 0,3 m, na pozostałym fragmencie terenu: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 40-45°; dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę, ale wyklucza się nadbudowę istniejących budynków przykrytych dachami niespełniającymi parametrów ustalonych powyżej,
  - h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży przy granicy działek;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 700m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.55-KDZ poprzez istniejące zjazdy, 1.30-KDD, 1.40-KDD, 1.3-KDW, 1.6-KDW i 1.10-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje lokalizacja zieleni na terenie 1.2-MN/U w miejscu wskazanym na rysunku planu w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,



c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) teren 1.12-MN/U, 1.45-MN/U i fragment terenu 1.2-MN/U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,

b) teren 1.7-MN/U i fragment terenu 1.2-MN/U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,

c) na terenie 1.2-MN/U i 1.45-MN/U znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiekty współtworzące historyczny klimat zabudowy, oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 i 3 uchwały,

d) na fragmentach terenów 1.7-MN/U, 1.12-MN/U, 1.45-MN/U znajdują się strefy ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,

e) część terenów 1.12-MN/U i 1.45-MN/U znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały,

f) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo - handlowych przy drodze 1.10-KDW, spełniających wszystkie ustalenia planu;

7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.3-KDW, 1.5-KDW, 1.6-KDW, 1.10-KDW, 1.15-KDW, 1.28-KDW, 1.39-KDW, 1.44-KDW, 1.52-KDW, 1.60-KDW, 1.61-KDW, 1.69-KDW, 1.79-KDW, 1.88-KDW, 1.95-KDW, 1.99-KDW, 1.102-KDW, 1.107-KDW, 1.112-KDW, 1.113-KDW, 1.124-KDW, 1.128-KDW:**

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg klasy W – wewnętrzna;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny 1.10-KDW, 1.69-KDW, 1.79-KDW, 1.88-KDW, 1.107-KDW i fragmenty terenów 1.6-KDW, 1.44-KDW, 1.113-KDW, 1.124-KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,

b) tereny 1.3-KDW, 1.5-KDW, 1.39-KDW, 1.52-KDW, 1.60-KDW, 1.61-KDW, 1.95-KDW, 1.99-KDW, 1.102-KDW, 1.112-KDW i fragmenty terenów 1.6-KDW, 1.44-KDW, 1.113-KDW, 1.124-KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,

c) część terenu 1.15-KDW i tereny 1.28-KDW, 1.128-KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,

d) teren 1.79-KDW znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 uchwały,

e) na terenach 1.10-KDW, 1.79-KDW, 1.88-KDW i fragmentach terenów 1.6-KDW, 1.69-KDW, 1.113-KDW, 1.124-KDW znajdują się strefy ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,

f) na terenie 1.88-KDW znajduje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 1 uchwały,

g) na terenie 1.113-KDW znajduje się fragment zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie i uzupełnienie,

h) teren 1.107-KDW znajduje się w granicach zabytkowego zespołu o wartościach historyczno - kulturowych - zabytkowym parku krajobrazowym, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.1 uchwały;

4) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.4-K, 1.13-K, 1.17-K, 1.27.K, 1.84-K**:

- 1) przeznaczenie terenów: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja: dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu 1.4-K z drogi 1.6-KDW; dojazd do terenu 1.13-K z drogi 1.30-KDD; dojazd do terenu 1.17-K z drogi 1.18-KDD; dojazd do terenu 1.27-K z drogi 1.29-KDD; dojazd do terenu 1.84-K z drogi 1.88-KDW;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
  - b) tereny 1.13-K, 1.84-K znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - c) teren 1.4-K znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - d) tereny 1.17-K i 1.27-K znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,
  - e) na terenie 1.13-K znajduje się fragment zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew usytuowanego wzdłuż drogi 1.30-KDD oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie i uzupełnianie;
- 6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.8-U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich oraz budynków zamieszkania zbiorowego,
  - c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
    - 12m od linii rozgraniczającej z terenami 1.11-ZC,
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.10-KDW,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;

- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>;
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.55-KDZ poprzez istniejący zjazd, 1.6-KDW, 1.10-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
- b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
- c) część terenu znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania, wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte §16 ust. 4 uchwały,
- d) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych przy drodze 1.10-KDW, spełniających wszystkie ustalenia planu;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.9-KP, 1.41-KP, 1.114-KP, 1.115-KP, 116-KP:**

- 1) przeznaczenie terenów: teren parkingów:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: dowolna,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: obsługa komunikacyjna terenów: 1.9-KP z drogi 1.30-KDD, 1.41-KP i 1.114-KP z drogi 1.40-KDD, 1.115-KP i 1.116-KP z drogi 1.117-KDD;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni w formie grup niskich drzew lub krzewów,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

- c) zakazuje się spływu wód na nieruchomości sąsiednie - odprowadzenie wód z parkingu poprzez wykonanie drenażu,
- d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
  - b) tereny 1.41-KP, 1.114-KP, 1.115-KP, 116-KP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) część terenu 1.9-KP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - d) część terenu 1.9-KP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,
  - e) nakazuje się wykonanie nasadzeń w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości dla terenu 1.114-KP 30%, dla pozostałych terenów 0%.

#### § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.11-ZC**:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** powierzchnia zabudowy do 100m<sup>2</sup>;
  - b) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,02;
  - c) **powierzchnia biologicznie czynna:** dowolna;
  - d) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 7,0 m; wieża maksymalnie 10m;
  - e) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu z dróg: 1.55-KDZ poprzez istniejący zjazd, 1.30-KDD, 1.10-KDW;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
  - b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - c) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - d) na terenie znajduje się fragment zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew usytuowanego wzdłuż drogi 1.30-KDD, oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie i uzupełnienie,

- e) fragment terenu znajduje się w granicach zabytkowego zespołu o wartościach historyczno-kulturowych, stanowiący obszar zabytkowego cmentarza z bramą ceglana, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 uchwały,
- f) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, spełniających wszystkie ustalenia planu;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.14-KX, 1.19-KX, 1.37-KX, 1.38-KX, 1.43-KX, 1.108-KX i 1.127-KX:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren 1.108-KX i część terenu 1.14-KX znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) tereny 1.37-KX, 1.38-KX, 1.43-KX, 1.127-KX i część terenu 1.14-KX znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się lokalizację zieleni,
  - f) na terenie 1.14-KX znajduje się fragment zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew, oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie i uzupełnianie,
  - g) teren 1.19-KX znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały;
- 4) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.16-MN, 1.20-MN:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.18-KDD i 1.15-KDW,
    - 6m od granicy działek jak na rysunku planu,
    - 15m i 20m od granicy opracowania,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 70%;
  - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 9,0 m;
  - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;

- g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.18-KDD i 1.15-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) na terenie 1.16-MN obowiązuje lokalizacja zieleni w miejscu wyznaczonym jako lokalny płat ekologiczny w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,
  - b) na terenie 1.16-MN znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców,
  - d) na terenie 1.16-MN znajduje się lokalny płat ekologiczny oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 8 uchwały,
  - e) na terenie 1.16-MN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6 m;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.21-MN/U, 1.23-MN/U, 1.24-MN/U, 1.26-MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się obiekty rekreacji indywidualnej, spełniające wszystkie ustalenia planu,
  - d) dopuszcza się lokalizację usług w formie budynków lub lokali wbudowanych;
  - e) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługową lub mieszaną, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.30-KDD, 1.29-KDD i 1.18-KDD i ciągu pieszo - rowerowego 1.19-KX,

- w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
  - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0 m;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 40-45°; dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę, ale wyklucza się nadbudowę istniejących budynków przykrytych dachami niespełniającymi parametrów ustalonych powyżej,
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>; dla działki nr 156/3 minimalnie 700m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.30-KDD, 1.29-KDD, 1.18-KDD, 1.28.KDW i 1.128.KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) na terenie 1.21-MN/U i 1.26-MN/U, należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, wzdłuż istniejącego ciągu komunikacyjnego 1.30-KDD z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) na terenie 1.24-MN/U i 1.26-MN/U obowiązuje lokalizacja zieleni w miejscu wyznaczonym jako lokalny płat ekologiczny w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,
  - b) na terenach 1.24-MN/U i 1.26-MN/U znajdują się lokalne płyty ekologiczne oznaczone na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 8 uchwały,
  - c) na terenie 1.26-MN/U dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów obsługi komunikacji, zbiorowych parkingów, stacji paliw i zespołów garażowych w głębi działki,
  - d) na terenie 1.21-MN/U dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6 m;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

### § 31. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.22-US:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,

- c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w obiektach usługowych, z zastrzeżeniem, że na cele mieszkaniowe można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku i jednocześnie nie więcej niż 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **obowiązująca linia zabudowy:** 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.30-KDD;
  - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.30-KDD i 1.18-KDD,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
  - c) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
  - d) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
  - e) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
  - f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m;
  - g) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - h) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25°(wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
  - i) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży przy granicy działek z wyjątkiem granic z terenami 1.21-MN/U i 1.20-MN;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.30-KDD i 1.18-KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, wzdłuż istniejącego ciągu komunikacyjnego 1.30-KDD z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,
  - c) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,



7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.25-R, 1.98-R, 1.103-R**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: 100 %,
  - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: z istniejących dróg publicznych oraz przez tereny przyległe;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - b) teren 1.25-R znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,
  - c) na terenie 1.25-R znajduje się lokalny płaty ekologiczny oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 8 uchwały,
  - d) tereny 1.98-R, 1.103-R znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały;
- 6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.18-KDD, 1.29-KDD, 1.30-KDD, 1.32-KDD, 1.40-KDD, 1.59-KDD, 1.70-KDD, 1.76-KDD, 1.82-KDD, 1.117-KDD, 1.118-KDD**:

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość: jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających terenu: obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
  - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w §12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny 1.70-KDD, 1.76-KDD, 1.82-KDD, 1.117-KDD, 1.118-KDD i część terenów 1.18-KDD, 1.30-KDD i 1.40-KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) tereny 1.32-KDD, 1.40-KDD, 1.59-KDD, 1.82-KDD i część terenu 1.30-KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) tereny 1.18-KDD, 1.29-KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 8 uchwały,
  - d) część terenu 1.82-KDD znajduje się w granicach zespołu o wartościach historyczno-kulturowych ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - folwarku, dla którego obowiązują ustalenia ogólne dotyczące całego terenu zawarte w §11 ust. 4 uchwały,

- e) na terenie 1.82-KDD znajduje się obiekt współtworzący historyczny klimat zabudowy - historyczna nawierzchnia kamienna drogi, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
  - f) na fragmentach terenów 1.76-KDD, 1.82-KDD znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - g) na terenie 1.70-KDD i 1.30-KDD znajdują się fragmenty zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew usytuowanego wzdłuż dróg oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się ich utrzymanie i uzupełnianie,
  - h) wzdłuż ciągów komunikacyjnych 1.40-KDD i 1.118-KDD należy wykonać nasadzenie szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

#### § 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.31-UP**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.30-KDD, 1.32-KDD, 1.40-KDD, 1.44-KDW,
    - 6m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - rowerowego 1.43-KX,
    - 6m od linii rozgraniczającej z terenem 1.41-KP i 1.33-ZP,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%;
  - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 15,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dowolna, a dachy skośne o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) wielkość działki: minimalnie 3000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.30-KDD i 1.40-KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.33-ZP, 1.109-ZP, 1.122-ZP:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 80%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) z drogi 1.118-KDD, 1.32-KDD i poprzez tereny sąsiednie,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - b) obowiązuje zakaz dokonywania prac ziemnych, zniekształcających trwale ukształtowanie rzeźby terenu,
  - c) zaleca się zachować lub odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne,
  - d) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - e) na terenie 1.122-ZP wzdłuż granic z terenami 1.45-MN/U i 1.114-KP należy wykonać gęste nasadzenie szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu;
  - f) nakazuje się zachowanie drzew; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym wymogiem nasadzeń kompensacyjnych,
  - g) nakazuje się kształtowanie terenów zieleni w formie grup drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi i z zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych;
- 5) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.34-MW, 1.35-MW, 1.36-MW:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,

- b) dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła usługowego w formie lokali wbudowanych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się lokalizację parkingów i zespołów garaży na potrzeby mieszkańców osiedla;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ i kontynuacji tej drogi leżącej poza planem,
  - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.40-KDD (od strony wschodniej),
  - 6m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo - rowerowych 1.37-KX i 1.38-KX,
  - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
  - i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży przy granicy działek, z wyjątkiem granicy z terenem 1.33-ZP;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.40-KDD, 1.39-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) na terenach 1.34-MW i 1.36-MW należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu, wzdłuż ciągu komunikacyjnego znajdującego poza granicami planu z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- b) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
- b) na terenie 1.34-MW dopuszcza się wydzielenie działek pod istniejącymi garażami o parametrach dowolnych;

7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.42-U, 1.46-U:**

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w obiektach usługowych, z zastrzeżeniem, że na cele mieszkaniowe można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku i jednocześnie nie więcej niż 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) zakaz sytuowania budynków hotelarskich oraz innych obiektów zakwaterowania turystycznego,
- d) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, za wyjątkiem zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- e) wyklucza się funkcje obsługi komunikacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
- 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.40-KDD,
- 4m od linii rozgraniczającej drogi 1.44-KDW,
- 8,3m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - rowerowego 1.43-KX,
- w liniach istniejącej zabudowy, jak na rysunku planu,
- i zgodnie z rysunkiem planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;

e) **szerokość elewacji frontowej**: dla terenu 1.46-U minimalnie 15m; dla terenu 1.42-U nie ustala się;

f) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;

g) **geometria głównej połaci dachu**:

- dla terenu 1.42-U dachy o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 35-45°;
- dla terenu 1.46-U dachy o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 35-45°;
- dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 700m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.40-KDD i 1.44-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

- c) zakazuje się spływu wód na nieruchomości sąsiednie,
- d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren 1.42-U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - b) teren 1.46-U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - c) na terenie 1.42-U na granicach z terenami 1.45-MN/U i 1.122-ZP należy zlokalizować ekrany akustyczne;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości dla terenu 1.42-U 0%, dla terenu 1.46-U 30%.

**§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.110-ZP/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku, itp.,
  - c) dopuszcza się wyłącznie usługi gastronomii;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 3%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,03;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 80%;
  - e) **szerokość elewacji frontowej:** nie ustala się;
  - f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 5,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - h) **geometria głównej połaci dachu:** dachy o kącie nachylenia 0-10° lub 20-45°;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1.112-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały;
- 5) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.47-MN/MW/U, 1.49-MN/MW/U, 1.50-MN/MW/U, 1.51-MN/MW/U:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,

- b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych, oraz innych rodzajów miejsc do ustawiania namiotów i przyczep samochodowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację usług w formie budynków lub lokali wbudowanych;
  - d) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową lub usługową lub mieszaną, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
    - 4m i 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.40-KDD,
    - 4m od linii rozgraniczającej drogi 1.52-KDW i ciągu pieszo - rowerowego 1.127-KX,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 35% ;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca, dla terenów 1.50-MN/MW/U i 1.51-MN/MW/U dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży przy granicy działek;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 700m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.55-KDZ poprzez istniejące zjazdy, 1.40-KDD, 1.82-KDD i 1.52-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.48-UZ:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi zdrowia: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 8m od linii rozgraniczających drogi 1.55-KDZ,
  - 4m od linii rozgraniczających drogi 1.40-KDD;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 20%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej, gospodarczej i garaży przy granicy działki;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.55-KDZ poprzez istniejący zjazd i 1.40-KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.
- § 41. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.53-MN/U:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - c) obowiązuje lokalizacja usług w parterze budynku,
  - d) obowiązuje zakaz sytuowania budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **obowiązująca linia zabudowy:** 9m od linii rozgraniczającej dróg 1.40-KDD i 1.118-KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 80%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** dowolny;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** dowolna;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
  - f) **forma zabudowy:** szeregowa;



- g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.40-KDD i 1.118-KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
- b) zasady lokalizacji ogródków gastronomicznych dla wykonywanej działalności gastronomicznej zgodnie z ustalenia § 13 ust.4 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.54-KA/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji i zabudowy usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizacje usług komercyjnych, z wykluczeniem hurtowni;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
- 6m od linii rozgraniczającej dróg 1.30-KDD i 1.40-KDD,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 15%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,15;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** dowolna;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 5,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.30-KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) terenu znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania, wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte §16 ust. 4 uchwały,
  - c) na parkingach terenowych wprowadza się nakaz nasadzenia drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.55-KDZ, 1.81-KDZ, 1.104-KDZ:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w liniach istniejącego zagospodarowania i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami;
  - c) dostępność: z ograniczeniami – zgodnie z odrębnymi przepisami; zakaz lokalizacji zjazdów z terenem 1.104-KDZ bezpośrednio na posesję;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w §12 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) tereny częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) na fragmencie terenów 1.55-KDZ, 1.81-KDZ znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - d) część terenu 1.55-KDZ i 1.81-KDZ znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania, wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 4 uchwały,
  - e) zakaz likwidacji zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz niezbędnych cięć sanitarnych,
  - f) na terenie 1.81-KDZ znajdują się fragmenty zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie i uzupełnianie,
  - g) na terenie 1.81-KDZ znajduje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 1 uchwały;
- 5) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.56-MN/U, 1.57-MN/U, 1.62-MN/U, 1.64-MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,

- b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się wyłącznie funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub mieszaną, gdzie powierzchnia usługowa lokali nie może przekraczać 150 m<sup>2</sup>,
  - d) wyklucza się lokalizację funkcji usług publicznych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
    - 6m od linii rozgraniczającej dróg 1.59-KDD, 1.82-KDD, 1.124-KDW i 1.61-KDW,
    - 4m od linii rozgraniczającej dróg 1.60-KDW i 1.61-KDW,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **forma zabudowy:**
    - dla terenu 1.62-MN/U: wyłącznie wolnostojąca;
    - dla pozostałych terenów: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki:
- dla zabudowy wolnostojącej minimalnie 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej minimalnie 250 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy szeregowej minimalnie 100 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.59-KDD, 1.82-KDD, 1.60-KDW, 1.61-KDW i 1.124-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - b) na fragmencie terenu 1.64-MN/U znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,

7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.58-U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
- c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem stacji paliw;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1.104-KDZ i od granic planu,
- w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
- 6m od linii rozgraniczającej dróg 1.59-KDD i 1.82-KDD,
- i jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;

e) **szerokość elewacji frontowej**: minimalnie 20m;

f) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 14,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;

g) **geometria głównej połaci dachu**: kąt nachylenia połaci dachowych: 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi 1.59-KDD i 1.82-KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych do urządzania ogrodów i terenów rekreacyjnych,
- c) na terenie należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu;

7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.63-MW/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
  - c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem stacji paliw,
  - d) dopuszcza się lokalizację usług w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji nieuciążliwej;
  - f) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową lub usługową lub mieszaną, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6m od linii rozgraniczającej dróg 1.82-KDD i 1.124-KDW;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;
  - e) **szerokość elewacji frontowej**: minimalnie 25m;
  - f) **wysokość zabudowy**: dla zabudowy usługowej maksymalnie 14,0 m, dla pozostałej zabudowy 10,0; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**: kąt nachylenia połaci dachowych: 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 2000m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.82-KDD i 1.124-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) terenu znajduje się w granicach zespołu o wartościach historyczno-kulturowych ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - folwarku, dla którego obowiązują ustalenia ogólne dotyczące całego terenu zawarte w §11 ust. 4 uchwały; zaleca się odtworzenie nieistniejących historycznych cennych obiektów zabudowy folwarcznej,
  - c) na terenie znajduje się fragment zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu; ustala się jego utrzymanie i uzupełnianie;
  - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych do urządzania ogrodów i terenów rekreacyjnych;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.65-MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się lokalizację produkcji nieuciążliwej,
  - d) obowiązuje zakaz sytuowania budynków zamieszkania zbiorowego,
  - e) wyklucza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych;
  - f) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługową lub mieszaną, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.82-KDD,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 80%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: dowolny;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: dowolna;
  - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
  - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę, ale wyklucza się nadbudowę istniejących budynków przykrytych dachami niespełniającymi parametrów ustalonych powyżej;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.82-KDD i 1.124-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) na terenie znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.66-MN/U, 1.67-MN/U, 1.68-MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - c) obowiązuje zakaz sytuowania budynków zamieszkania zbiorowego,
  - d) wyklucza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6m od linii rozgraniczającej dróg 1.82-KDD i 1.69-KDW,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 90%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: dowolny;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: dowolna;
  - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
  - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca lub szeregowa;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, które należy dostosować do zabudowy istniejącej; dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę, ale wyklucza się nadbudowę istniejących budynków przykrytych dachami niespełniającymi parametrów ustalonych powyżej;
  - h) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki, z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg: 1.81-KDZ poprzez istniejący zjazd, 1.70-KDD, 1.82-KDD i 1.69-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) na terenach 1.67-MN/U, 1.68-MN/U i fragmencie terenu 1.66-MN/U znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - c) dla terenów 1.66-MN/U i 1.68-MN/U dopuszcza się budowę przeszklonych oranżerii zgodnie z §13 ust. 5 uchwały,

- d) dla terenu 1.67-MN/U dopuszcza się budowę przeszklonych oranżerii zgodnie z §13 ust. 6 uchwały,
- e) dla terenu 1.67-MN/U ustala się termin tymczasowego zagospodarowania dla istniejącej stacji benzynowej: do 6 lat od wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.71-ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych – pomnika oraz obiektów małej architektury związanych z rekreacją i wypoczynkiem;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 65%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1.70-KDD,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
- b) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych: straganów oraz obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami takimi jak jarmarki, odpusty parafialne, koncerty itp.,
- c) zaleca się zachować lub odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne,
- d) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
- e) kompozycja zieleni i zagospodarowanie terenu nie może zakłócać widoku z otwarcia widokowego, oznaczonego na rysunku planu w kierunku kościoła;
- 5) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.72-UK, 1.73-UK:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny usług kultury:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych i rzemiosła usługowego,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków zamieszkania zbiorowego zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- d) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
- 8m od linii rozgraniczającej dróg 1.55-KDZ i 1.81-KDZ i zgodnie z rysunkiem planu,
  - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.76-KDD,
  - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
  - i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: dla terenu 1.72-UK maksymalnie 30%; dla terenu 1.73-UK jak w stanie istniejącym;



- c) **wskaznik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie dla terenu 1.72-UK 0,5, dla terenu 1.73-UK jak w stanie istniejącym;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** dla terenu 1.72-UK maksymalnie 70%; dla terenu 1.73-UK jak w stanie istniejącym;
  - e) **wysokość zabudowy:** dla terenu 1.72-UK maksymalnie 8m; dla terenu 1.73-UK jak w stanie istniejącym;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dla terenu 1.72-UK kąt nachylenia połaci dachowych: 20-25°(wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem; dla terenu 1.73-UK jak w stanie istniejącym;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.76-KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały; dopuszcza się zaspokojenie lokalizacji miejsc parkingowych poza terenem;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) na terenie 1.73-UK znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - kościół p.w. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §11 ust. 1 uchwały,
  - c) na terenie 1.72-UK znajduje się obiekt współtworzący historyczny klimat zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
  - d) wieże kościoła znajdującego się na terenie 1.73-UK, stanowią dominantę wysokościową, oznaczoną odpowiednim symbolem na rysunku planu,
  - e) na fragmentach terenów znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - f) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych: straganów oraz obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami takimi jak jarmarki, odpusty parafialne, koncerty itp.,
  - g) część terenu znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte §16 ust. 4 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 51.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.74-U, 1.75-U, 1.111-U:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług hotelarskich jak kempingi i pola biwakowe oraz inne rodzaje miejsc do ustawiania namiotów i przyczep samochodowych,

- c) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji podstawowej, przy czym maksymalnie można przeznaczyć na tę funkcję 30% powierzchni całkowitej budynku, jednak nie więcej niż 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) wyklucza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem parkingów;
  - e) na terenie 1.75-U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - f) na terenie 1.74-U dopuszcza się lokalizację handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **obowiązująca linia zabudowy:** 10m od linii rozgraniczającej drogi 1.76-KDD;
  - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.55-KDZ,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
  - d) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie dla terenów 1.74-U i 1.111-U 0,3, dla terenu 1.75-U 0,6;
  - e) **powierzchnia biologicznie czynna:** dla terenu 1.75-U dowolna; dla terenu 1.74-U minimalnie 60%; dla terenu 1.111-U minimalnie 50%;
  - f) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 20m;
  - g) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej: nie więcej niż 0,3 m, na pozostałym fragmencie terenu: nie więcej niż 0,6 m;
  - h) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (z ścianką kolankową) lub 40-45°; kalenica głównej połaci dachu równoległe do ustalonej w planie obowiązującej linii zabudowy;
  - i) na terenie 1.75-U dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 2500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.76-KDD, 1.112-KDW i 1.113-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały; dla terenu 1.75-U dopuszcza się zaspokojenie miejsc parkingowych poza terenem;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) część terenu 1.74-U i teren 1.75-U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,

- b) teren 1.111-U i część terenu 1.74-U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) na terenie 1.75-U znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - d) teren 1.75-U znajduje się w granicach zabytkowego zespołu o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 uchwały,
  - e) terenu 1.74-U znajduje się w granicach zabytkowych zespołów o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.5 uchwały,
  - f) na fragmentach terenów 1.74-U, 1.75-U znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - g) na terenie 1.74-U znajduje się lokalny płaty ekologiczny oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 8 uchwały,
  - h) część terenu 1.74-U znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte §16 ust. 4 uchwały,
  - i) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych niekolidujących z planowana zabudową,
  - j) na terenie 1.74-U znajduje się fragment zabytkowego układu zieleni - historycznego szpaleru drzew oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie i uzupełnianie,
  - k) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w celu zachowania ciągu widokowego na pałac i jego otoczenie;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości dla terenu 1.74-U i 1.75-U 0%, dla terenu 1.111-U 30%.

## § 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.77-UT**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały; na terenie historycznego parku zakazuje się lokalizacji nadziemnej infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług hotelarskich jak kempingi i pola biwakowe oraz innych rodzajów miejsc do ustawiania namiotów i przyczep samochodowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji podstawowej, przy czym maksymalnie można przeznaczyć na tę funkcję 30% powierzchni całkowitej budynku, jednak nie więcej niż 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: jak w stanie istniejącym;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: jak w stanie istniejącym;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: jak w stanie istniejącym;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: jak w stanie istniejącym;
  - e) **szerokość elewacji frontowej**: jak w stanie istniejącym;
  - f) **wysokość zabudowy**: jak w stanie istniejącym;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**: jak w stanie istniejącym;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: jak w stanie istniejącym;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.81-KDZ,

- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 uchwały,
- c) teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 uchwały,
- d) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie historycznie ukształtowanych nawierzchni dróg, ścieżek i placów oraz uzupełniania nawierzchni wymagającej naprawy według historycznych wzorów,
- e) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie historycznych parków oraz innych historycznych form zaprojektowanej zieleni, po sporządzeniu dokumentacji projektowej opartej o istniejące materiały historyczne,
- f) na terenie znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
- g) na części terenu znajduje się lokalny płaty ekologiczny oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 8 uchwały,
- h) na terenie znajdują się pomniki przyrody oznaczone na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 1 uchwały,
- i) przez południowo zachodni fragment terenu przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały,
- j) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych jako otwarte;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

### **§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.78-UT:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały; na terenie historycznego parku zakazuje się lokalizacji nadziemnej infrastruktury technicznej,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług hotelarskich jak kempingi i pola biwakowe oraz innych rodzajów miejsc do ustawiania namiotów i przyczep samochodowych,
- c) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji podstawowej, przy czym maksymalnie można przeznaczyć na tę funkcję 30% powierzchni całkowitej budynku, jednak nie więcej niż 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: obowiązuje odtworzenie historycznej zabudowy;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: jak w stanie istniejącym;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.79-KDW,

- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu,
  - b) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 uchwały,
  - b) obowiązuje odtworzenie zabudowy z zachowaniem historycznego układu i form zabudowy,
  - c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - d) na terenie znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - e) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych jako otwarte;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.80-UT:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały; na terenie historycznego parku zakazuje się lokalizacji nadziemnej infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług hotelarskich jak kempingi i pola biwakowe oraz innych rodzajów miejsc do ustawiania namiotów i przyczep samochodowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji podstawowej w postaci mieszkania w budynku o funkcji usługowej bądź w postaci wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.81-KDZ,
    - jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy terenu 1.105-MW, jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,4;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
  - e) **szerokość elewacji frontowej:** nie ustala się;
  - f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku nie więcej niż 0,3 m;
  - g) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - h) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;

- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.81-KDZ, dopuszcza się tylko jeden zbiorczy zjazd;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu,
  - b) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 uchwały,
  - c) na terenie znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - d) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych jako otwarte;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 55.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.83-MW/U, 1.89-MW/U**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację usług w formie budynków lub lokali wbudowanych,
  - d) wyklucza się lokalizację funkcji usług handlu w obiektach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się sytuowanie produkcji nieuciążliwej z wyjątkiem: składów oraz hurtowni,
  - f) dla terenu 1.83-MW dopuszcza się usługi publiczne,
  - g) wyklucza się funkcję obsługi komunikacji;
  - h) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową lub usługową lub mieszaną, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **obowiązująca linia zabudowy**: dla terenu 1.83-MN/U zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6m od linii rozgraniczającej dróg 1.82-KDD,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30% oraz zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy określającymi zasady uzupełnienia i rekompozycji zabytkowego zespołu zabudowy;

- d) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 oraz zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy określającymi zasady uzupełnienia i rekompozycji zabytkowego zespołu zabudowy;
  - e) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
  - f) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 30m;
  - g) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: dla terenu 1.83-MW/U nie więcej niż 0,3 m, dla terenu 1.89-MW/U nie więcej niż 0,6 m;
  - h) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 30-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 2500m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 35m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.82-KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacją istniejącego drzewostanu,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren 1.83-MW/U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) na terenie 1.83-MW/U znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - c) część terenu 1.83-MW/U znajduje się w granicach zespołu o wartościach historyczno-kulturowych ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - folwarku, dla którego obowiązują ustalenia ogólne dotyczące całego terenu zawarte w §11 ust. 4 uchwały; dopuszcza się odtworzenie nieistniejących historycznych budynków stodoły, obory i innych cennych obiektów zabudowy folwarcznej w historycznym układzie,
  - d) na terenie 1.83- MW/U znajduje się obiekt współtworzący historyczny klimat zabudowy - historyczna nawierzchnia kamienna drogi, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
  - e) na fragmencie terenu 1.83-MW/U znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - f) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
  - g) na terenach należy wykonać nasadzenie szpaleru drzew liściastych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu;
  - h) dla nowej zabudowy obowiązuje sytuowanie usług w parterze;

- i) przez teren 1.89-MW/U przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały,
- j) na terenach zakazuje się budowy ogrodzeń;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 56.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.85-W** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – wodociągi: dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1.88-KDW;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały;
- 6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 57.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.86-MN, 1.87-MN**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług jako wbudowanych, o powierzchni lokalu nie przekraczającej 40m<sup>2</sup>;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.100-KDL,
    - 4m od linii rozgraniczającej drogi 1.81-KDZ,
    - 4m i 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.88-KDW,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 70%;
  - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: dla terenu 1.86-MN: nie więcej niż 0,3 m, dla terenu 1.87-MN: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 40-45°;
  - h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej przy granicy działek;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 700m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.88-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:



- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren 1.86-MN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) terenu 1.87-MN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) na terenach znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.90-MW, 1.91-MW:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się funkcję usługową jako funkcję towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, zlokalizowaną w parterach budynków;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1.104-KDZ,
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.82-KDD,
    - 6m od linii rozgraniczającej z terenem 1.89-MW/U od strony południowej;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
  - e) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 30m;
  - f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 0-10° lub 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m); główna kalenica usytuowana równolegle lub prostopadle do drogi;
  - h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej przy granicy działek, z wyjątkiem granicy z terenem 1.92-MW/U;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.82-KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje lokalizacja zieleni na terenie 1.91-MW w miejscu wskazanym na rysunku w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - b) w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od dróg i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.92-MW/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
  - c) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową lub mieszaną gdzie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i tylko w parterach budynków,
  - d) wyklucza się funkcję obsługi komunikacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1.104-KDZ i jak na rysunku planu,
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.82-KDD,
    - 10m od linii rozgraniczającej z terenem 1.91-MW;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
  - e) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 30m;
  - f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 30-35°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 2500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.82-KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) obowiązuje lokalizacja zieleni w miejscu wskazanym na rysunku w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
- c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
- b) na fragmencie terenu obejmującego stoki o znacznym nachyleniu obowiązuje utrzymywanie i kształtowanie trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień,
- c) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały;

7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 60.** Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.93-MN, 1.94-MN, 1.120-MN:**

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1.104-KDZ i jak na rysunku planu,
- 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.100-KDL,
- 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.82-KDD,
- 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.95-KDW,
- i zgodnie z rysunkiem planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,3;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;

e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 30-35° ;

3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.82-KDD i 1.95-KDW,

- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje lokalizacja zieleni na terenie 1.94-MN, w miejscu wskazanym na rysunku w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
  - b) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - b) na fragmencie terenu 1.93-MN obejmującego stoki o znacznym nachyleniu obowiązuje utrzymywanie i kształtowanie trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień,
  - c) przez tereny 1.93-MN i 1.120-MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.96-MN, 1.97-MN:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dla terenu 1.97-MN dopuszcza się lokalizacje usług jako wbudowanych, o powierzchni lokalu nie przekraczającej 40m<sup>2</sup>;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1.104-KDZ,
    - 8m od linii rozgraniczającej z drogą leżącą poza granicami planu,
    - 6m od linii rozgraniczającej drogi 1.99-KDW,
    - 6m i 10m od linii rozgraniczającej z granicą planu,
    - 6m od linii rozgraniczającej z terenem 1.98-R;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 30-45°;
  - h) na terenie 1.97-MN dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej przy granicy działek;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) wielkość działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.99-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje lokalizacja zieleni na terenie 1.97-MN, w miejscu wskazanym na rysunku w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
  - b) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - b) na fragmencie terenu 1.96-MN obejmującego stoki o znacznym nachyleniu obowiązuje utrzymywanie i kształtowanie trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 62. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.100-KDL:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy L – lokalna;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
  - c) dostępność: poprzez skrzyżowania;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - d) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały,
  - e) zakaz likwidacji zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz niezbędnych cięć sanitarnych;
- 4) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 63. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.101-MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi 1.100-KDL,
    - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
    - i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **forma zabudowy:** dowolna;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 30-45°;
  - h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej przy granicy działek;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 700m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.102-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - b) na fragmencie terenu obejmującego stoki o znacznym nachyleniu obowiązuje utrzymywanie i kształtowanie trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień,
  - c) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.105-MW:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną,
  - c) dopuszcza się lokalizacje usług jako wbudowanych o powierzchni lokalu nie przekraczającej 40m<sup>2</sup>;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
  - 10m od linii rozgraniczającej z terenem 1.77-UT,
  - i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
- h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej przy granicy działek;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 1500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 1.81-KDZ (poprzez istniejące zjazdy) i 1.107-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleń wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) teren znajduje się w granicach zabytkowych zespołów o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.5 uchwały,
  - c) na terenie znajdują się obiekty współtworzące historyczny klimat zabudowy, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
  - d) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - e) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 65. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.106-MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,

- b) dopuszcza się obiekty rekreacji indywidualnej, spełniające wszystkie ustalenia planu,
  - c) zakaz sytuowania budynków zamieszkania zbiorowego;
  - d) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - e) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
  - f) dopuszcza się lokalizację usług w formie budynków lub lokali wbudowanych;
  - g) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodziną;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6m i 30m od linii rozgraniczającej z drogą 1.107-KDW jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,2;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
  - h) **dla budynków o kącie pochylenia połaci 40°-45° ustala się parametry:**
    - proporcje rzutu budynku od 1-1,5 do 1-2,
    - dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej,
    - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
    - kolorystyka elewacji odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
    - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się łupek,
    - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego jak w lit. e),
    - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;
  - i) **dla budynków o kącie pochylenia połaci 20°-25° ustala się parametry:**
    - proporcje rzutu budynku: 1-1,5 do 1-2,
    - symetria w elewacji wejściowej,
    - dopuszcza się doświetlenie w ścianie kolankowej,
    - dopuszcza się wstawkę lub wstawkę w formie ryzalitu,
    - zastosowanie gzymsu lub innego elementu oddzielającego wizualnie kondygnacje,
    - wykończenie elewacji cegła licowa, lub okładziny ceramiczne klinkierowe lub tynki,
    - kolorystyka elewacji odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
    - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,



- dopuszcza się podmurówkę do wysokości 0,5 m przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;

3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) wielkość działki: minimalnie 2000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 35m;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.107-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
- b) teren znajduje się w granicach zabytkowego zespołu o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.5 uchwały,
- c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w celu zachowania ciągu widokowego na pozostałości parku krajobrazowego;

7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 66.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.119-U**:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
- b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,
- c) dopuszcza się lokalizację mieszkań dla właściciela lub mieszkań służbowych w zabytkowym budynku dawnej gorzelnii na kondygnacjach powyżej parteru budynku,
- d) wyklucza się lokalizację funkcji usług handlu w obiektach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>,
- e) dopuszcza się sytuowanie produkcji nieuciążliwej z wyjątkiem składów oraz hurtowni;
- f) dopuszcza się usługi publiczne,
- g) wyklucza się funkcję obsługi komunikacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **obowiązująca linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu;
- b) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
  - 8m od linii rozgraniczającej dróg 1.81-KDZ,
  - w liniach istniejącej zabudowy jak na rysunku planu,
  - i zgodnie z rysunkiem planu;
- c) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30% oraz zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy określającymi zasady uzupełnienia i rekompozycji zabytkowego zespołu zabudowy;

- d) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 oraz zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy określającymi zasady uzupełnienia i rekompozycji zabytkowego zespołu zabudowy;
  - e) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
  - f) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 30m;
  - g) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
  - h) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub naczółkowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8m) lub 30-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) wielkość działki: minimalnie 2500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 35m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.82-KDD oraz z drogi 1.81-KDZ (maksymalnie 1 zjazd);
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacją istniejącego drzewostanu,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz obiekt współtworzący historyczny klimat zabudowy, oznaczone na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 i 3 uchwały,
  - c) teren znajduje się w granicach zespołu o wartościach historyczno-kulturowych ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - folwarku, dla którego obowiązują ustalenia ogólne dotyczące całego terenu zawarte w §11 ust. 4 uchwały; dopuszcza się odtworzenie nieistniejących historycznych stodoły, obory i innych cennych obiektów zabudowy folwarcznej w historycznym układzie,
  - d) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - e) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały,
  - f) na terenie zakazuje się budowy ogrodzeń;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

#### **§ 67. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.121-MW/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich w formie kempingów i pól biwakowych,

- c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji, z wyjątkiem stacji paliw;
  - d) dopuszcza się lokalizację usług w formie budynków lub lokali wbudowanych;
  - e) dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową lub usługową lub mieszaną, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6m od linii rozgraniczającej dróg 1.59-KDD i 1.82-KDD,
    - 4m od linii rozgraniczającej drogi 1.61-KDW;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
  - e) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 30m;
  - f) **wysokość zabudowy:** dla zabudowy usługowej maksymalnie 14,0 m, dla pozostałej zabudowy 10,0; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** kąt nachylenia połaci dachowych: 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 1500m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.59-KDD, 1.82-KDD i 1.61-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych do urządzania ogrodów i terenów rekreacyjnych;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.
- § 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.123-U:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela lub mieszkania służbowego na 1 piętrze budynku,
  - c) dopuszcza się usługi publiczne,
  - d) wyklucza się funkcję obsługi komunikacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w liniach rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 100m<sup>2</sup>;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 10%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,3 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy o kącie nachylenia 0-10° , 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 30-45°; dla dachów o nachyleniu połaci od 20° obowiązują dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 200m<sup>2</sup>,
  - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.40-KDD,
    - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
  - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
    - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
    - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały;
  - 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

#### **§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.125-ZP/UT:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i usług turystycznych;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z rekreacją i wypoczynkiem w tym zespołu wolnostojących tężni solankowych,
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji usług hotelarskich;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** dla budynku istniejącego zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy, bez prawa jej powiększenia;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** dla budynku istniejącego – jak w stanie istniejącym;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniej niż 40%, przy czym wskaźnik ten nie dotyczy istniejącej działki zabudowanej;
  - e) **wysokość zabudowy:** dla budynku istniejącego – zgodnie ze stanem istniejącym;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynku istniejącego – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) z drogi 1.70-KDD i 1.81-KDZ,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: dowolne;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych: straganów oraz obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami takimi jak jarmarki, odpusty parafialne, koncerty itp.,
  - b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - c) część terenu znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte §16 ust. 4 uchwały,
  - d) dopuszcza się budowę wiaty o wysokości do 6,0 m, dachu dwuspadowym o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-45° oraz powierzchni rzutu dachu maksymalnie 300m<sup>2</sup>; wiatę należy sytuować przy granicy działki; dla wiaty obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) dopuszcza się budowę zespołu wolnostojących tężni solankowych o wysokości konstrukcji do 4,5 m i sytuowaniu przy granicy działki. Tężnie mogą znajdować się pod wiatą i współdzielić z nią konstrukcję. Dla tężni obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - f) kompozycja zieleni i zagospodarowanie terenu poza wyznaczonymi liniami zabudowy nie może zakłócać widoku z otwarcia widokowego, oznaczonego na rysunku planu w kierunku kościoła;
- 5) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.126-U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały,
  - b) zakaz lokalizacji usług hotelarskich oraz budynków zamieszkania zbiorowego,
  - c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji,
  - d) dopuszcza się lokalizację handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6m i 30m od linii rozgraniczającej z drogą 1.107-KDW jak na rysunku planu,
    - 6m i 30m od linii rozgraniczającej z ciągiem 1.108-KX,
    - 15m od linii rozgraniczającej z terenem 2.1-R;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 15%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,3;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
  - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 8,0 m; maksymalna różnica poziomów między poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku a poziomem posadzki parteru w budynku: nie więcej niż 0,6 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaski lub dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 20-25° (wyłącznie z wysoką ścianką kolankową o wysokości 1,2-1,8 m) lub 40-45°;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: wielkość działki: minimalnie 3000m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.81-KDZ,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,

- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - b) teren znajduje się w granicach zabytkowego zespołu o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 5 uchwały,
  - c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w celu zachowania ciągu widokowego na pozostałości parku krajobrazowego;
- 7) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla załącznika nr 2**

**§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.1-R:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **powierzchnia biologicznie czynna:** 100 %,
  - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: z istniejących dróg publicznych oraz przez tereny przyległe;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 uchwały,
  - c) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - d) na części terenu znajduje się lokalny płaty ekologiczny oznaczony na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 8 uchwały,
  - e) część terenu znajduje się w granicach zabytkowych zespołów o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.5 uchwały,
  - f) na fragmencie terenu znajdują się strefy ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 9 uchwały,
  - g) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały,
  - h) wyznacza się ciąg widokowego na pozostałości parku krajobrazowego,
  - i) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w szczególności szpaleru dębów znajdujących się na terenie; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych;
- 6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.2-ZL, 2.3-ZL , 2.4-ZL, 2.5-ZL, 2.6-ZL, 2.7-ZL:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki, plac zabaw, oświetlenie itp.,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w §18 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zakaz zabudowy;
- 3) zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: obsługa komunikacyjna terenów z terenów przyległych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - b) tereny 2.2-ZL, 2.3-ZL znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 7 uchwały,
  - c) do utwardzenia nawierzchni należy wykorzystać materiały przepuszczające wodę naturalnego pochodzenia,
  - d) przez teren 2.7-ZL przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 2 uchwały,
- 6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

§ 73. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

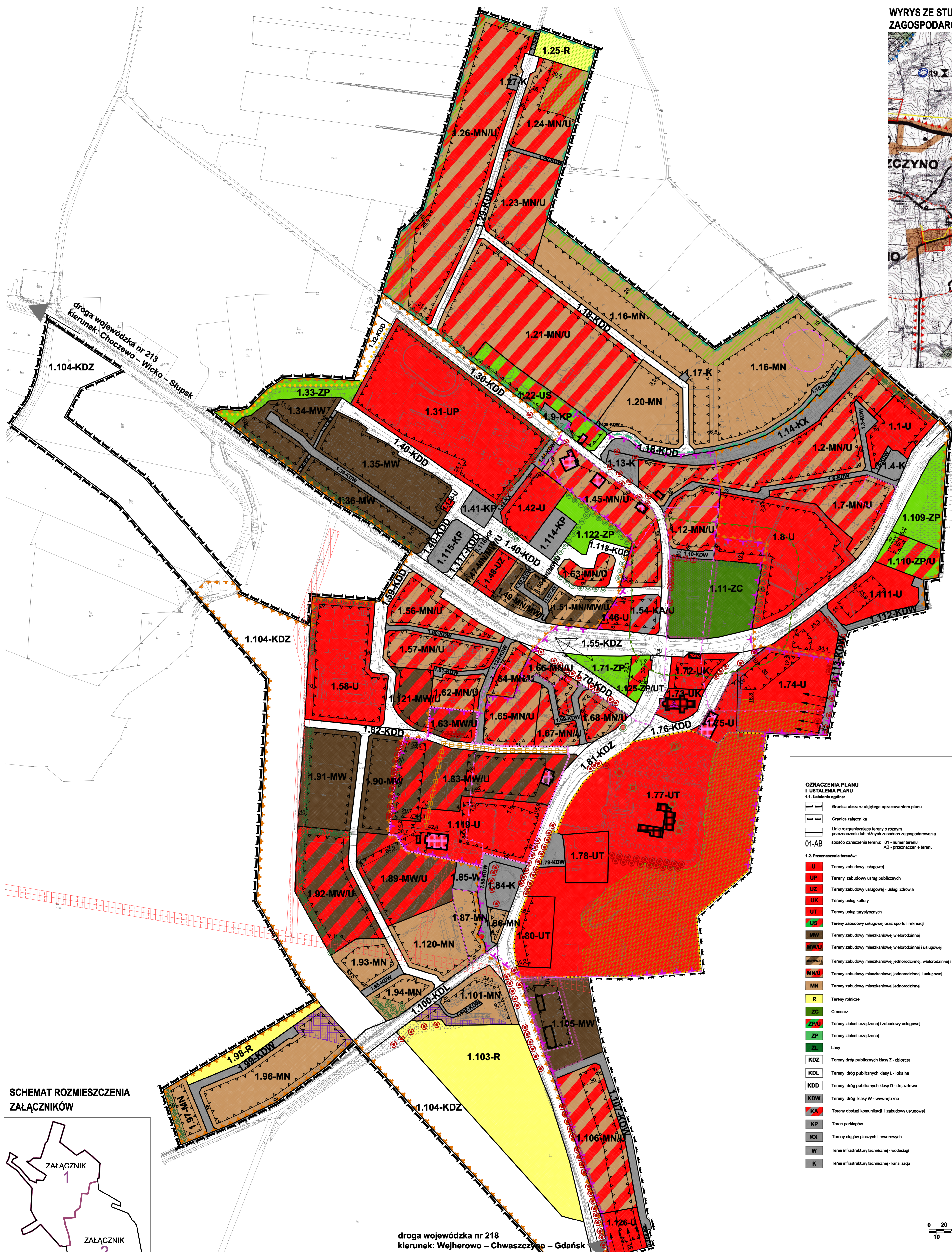
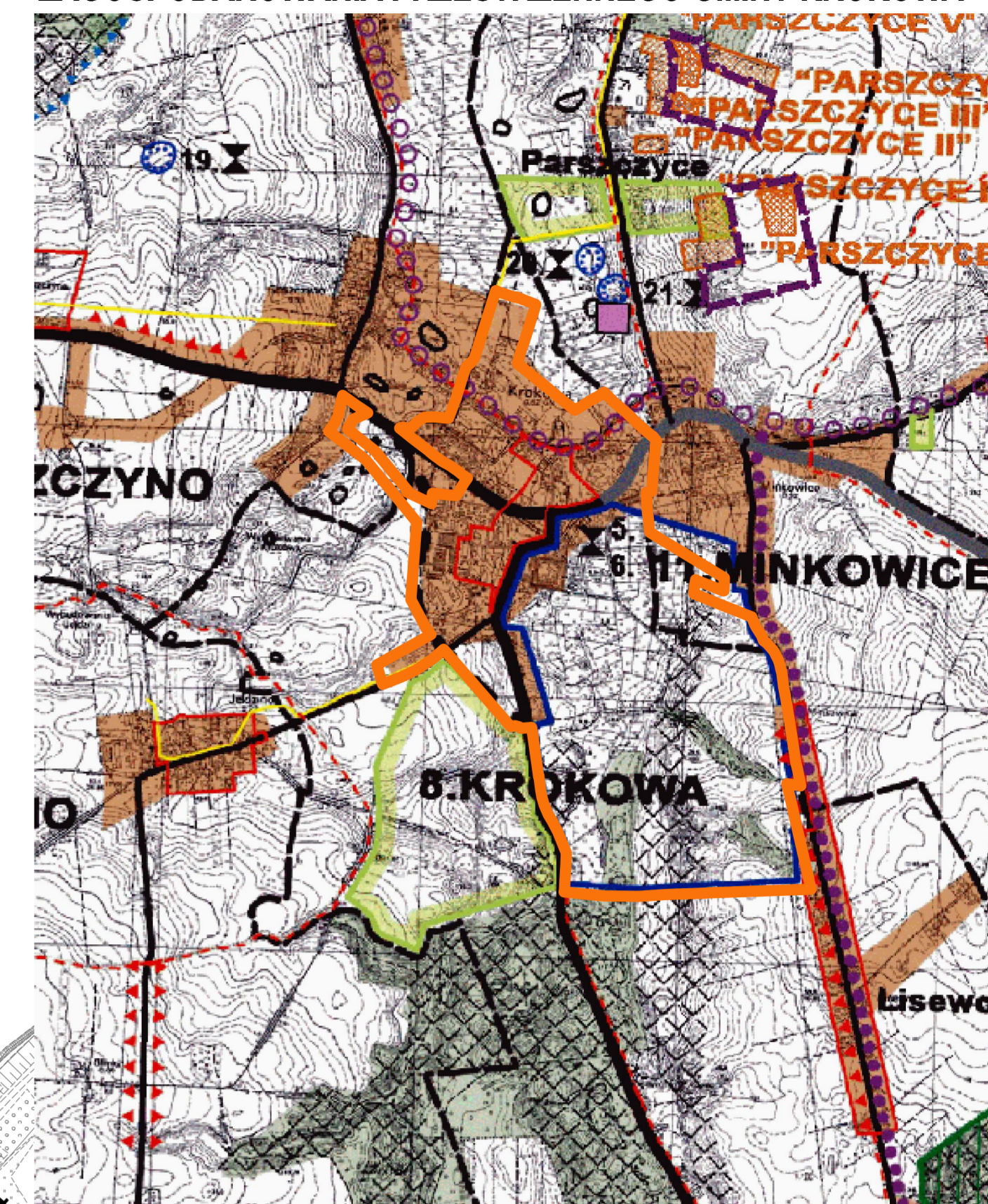
Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Krzebietke**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla wsi Krokowa, gmina Krokowa

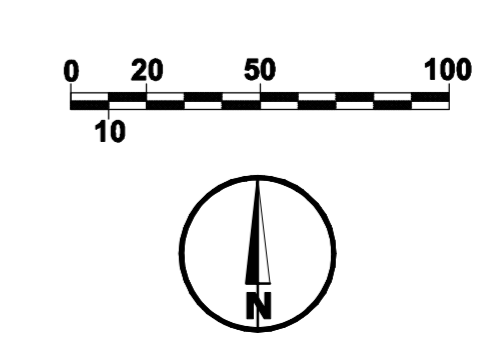
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/624/2023 Rady Gminy Krokowa z dnia 11 maja 2023 r.

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA



- Oznaczenia:**
- graniczła administracyjna gminy
  - graniczła wiejskiej gminy
  - tereny oddzielone
  - tereny lasów
  - tereny zastępcze
- Strefy funkcjonalne**
- obszary o znaczeniu ogólnym (funkcyjnym) - funkcje ogólnogminne, wojewódzkie
  - obszary o znaczeniu lokalnym (funkcyjnym) - funkcje lokalne, wojewódzkie
  - obszary o znaczeniu lokalnym (funkcyjnym) - funkcje lokalne, wojewódzkie
  - obszary o znaczeniu lokalnym (funkcyjnym) - funkcje lokalne, wojewódzkie
- Ochrona przyrody - ustanowione i planowane formy ochrony**
- obszary chronione w ramach wojewódzkiego parku krajobrazowego
  - obszary chronione w ramach wojewódzkiego parku krajobrazowego
  - obszary chronione w ramach wojewódzkiego parku krajobrazowego
- Potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemi**
- obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi
  - obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi
- Zagrożenia powodziowe**
- obszary zagrożone powodzią
  - obszary zagrożone powodzią
- Ochrona wielorodni kulturowych**
- obszary o wartościach historyczno-kulturowych
  - obszary o wartościach historyczno-kulturowych
- Komunikacja**
- strefy ochrony krajobrazowej
  - strefy ochrony krajobrazowej
- Infrastruktura techniczna**
- strefy ochrony konserwatorskiej
  - strefy ochrony konserwatorskiej

- OZNACZENIA PLANU I USTALENIA PLANU**
- 1.1. Ustalenia ogólne:**
- Graniczła obszaru objętego opracowaniem planu
  - Graniczła załącznika
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.2. Przeznaczenie terenów:**
- U** Tereny zabudowy usługowej
  - UP** Tereny zabudowy usług publicznych
  - UZ** Tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia
  - UK** Tereny usług kultury
  - UT** Tereny usług turystycznych
  - LIS** Tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji
  - MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - MW/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
  - MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
  - MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - R** Tereny rolnicze
  - ZC** Cmentarz
  - ZPU** Tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
  - ZP** Tereny zieleni urządzonej
  - ZL** Lasy
  - KDZ** Tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza
  - KDL** Tereny dróg publicznych klasy L - lokalna
  - KDD** Tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa
  - KDW** Tereny dróg klasy W - wewnętrzna
  - KA** Tereny obsługi komunikacji i zabudowy usługowej
  - KP** Tereny parkingów
  - KX** Tereny ciągów pieszych i rowerowych
  - W** Tereny infrastruktury technicznej - wodociąg
  - K** Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- 1.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- Obszary wpisane do rejestru zabytków
  - Obszary o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
  - Obszary współtworzące historyczny klimat zabudowy
  - historyczna nawierzchnia kamienna drogi
  - Obszary wpisane do rejestru zabytków
  - Zabytkowy zespół o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
  - Zabytkowe zespoły o wartościach historyczno-kulturowych
  - Zabytkowy cmentarz
  - Strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej
  - Strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji
  - Strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu
  - granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków
  - Pomnik przyrody
  - wartościowy drzewostan
- 1.4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
- Lokalne płaty ekologiczne
  - Trwała pokrywa roślinna na stokach
- 1.5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
- obowiązująca linia zabudowy
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1.6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
- otwarcie widokowe wzdłuż osi widokowej
  - dominanta wysokościowa
  - ciąg widokowy
  - zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów
  - projektowane szpalery drzew
- 1.7. Ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego:**
- orientacyjna lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych
- II INFORMACJE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- Strefa ochronna od linii energetycznej
  - proponowany podział parcelacyjny działek
  - granica strefy wynikającej z sąsiedztwa cmentarza



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla wsi Krokowa, gmina Krokowa**  
Załącznik nr 1

SKALA 1:2000

Województwo Łódzkie  
Gmina Krokowa

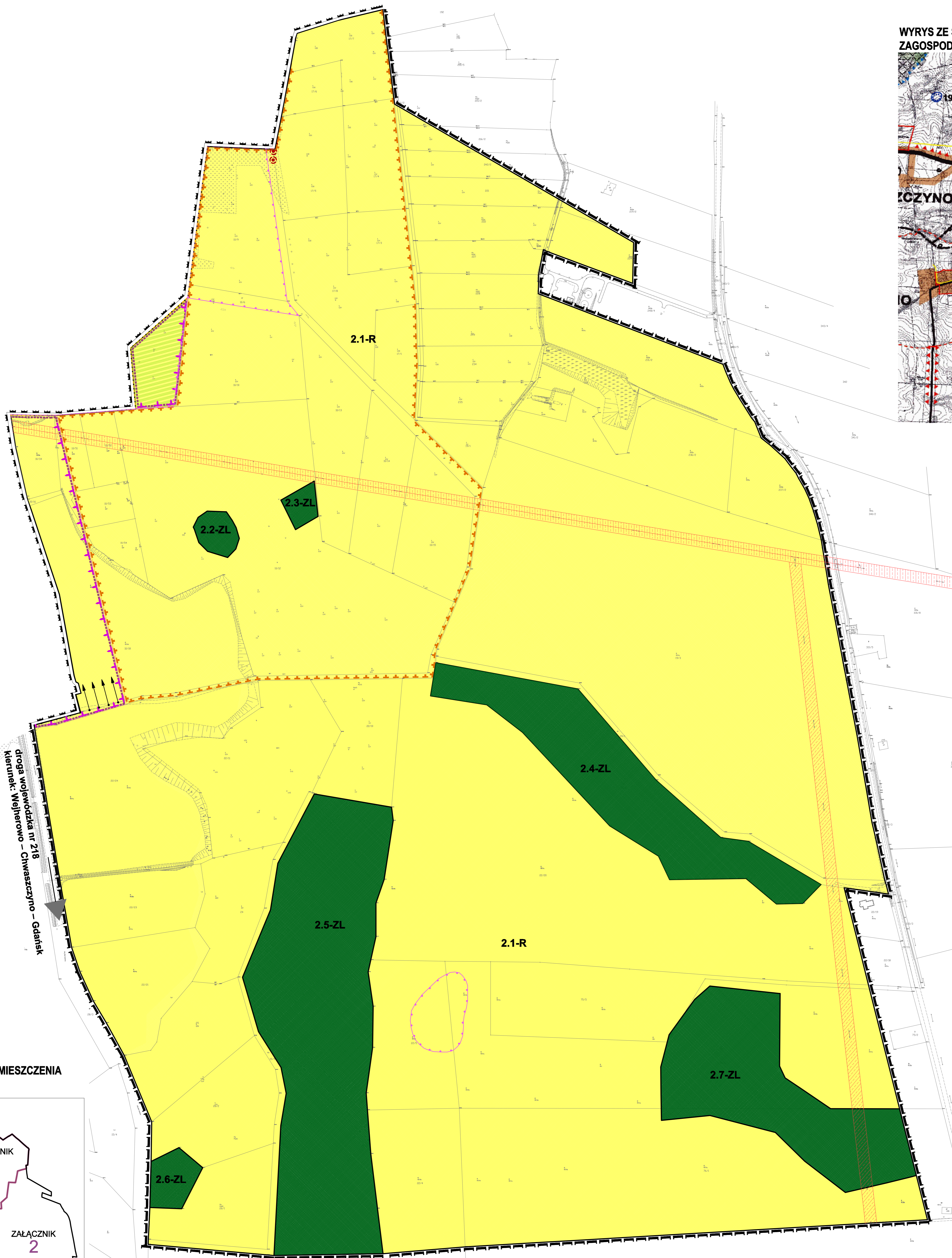
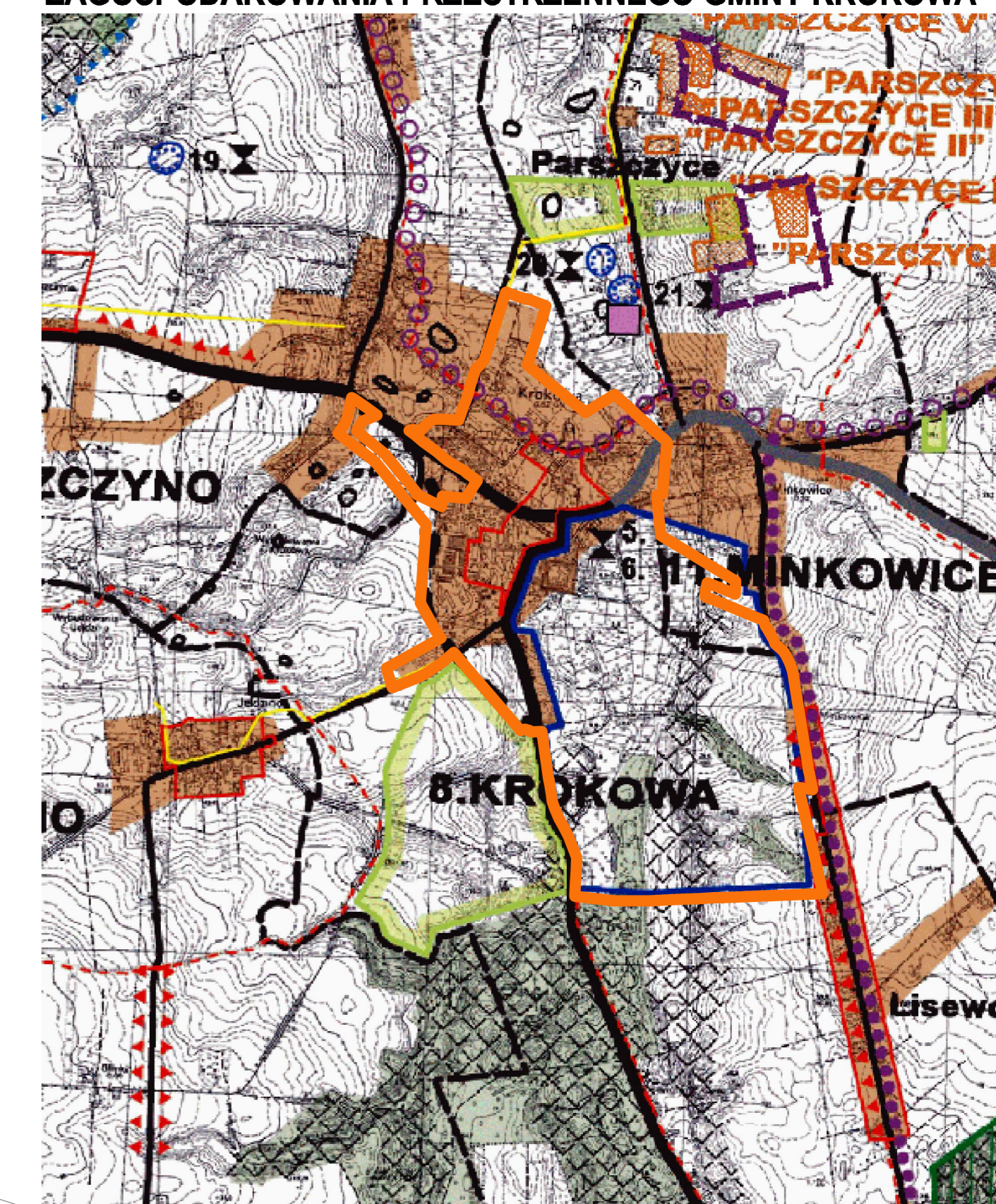
Załącznik nr 1

mgr inż. arch. Małgorzata Ociepka  
mgr inż. arch. Anna Koc  
mgr inż. arch. Olga Łęowska

mgr inż. architekt. mgr inż. architekt. mgr inż. architekt.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA



- Oznaczenia:
- granicznie administracyjne gminy
  - tereny wód powierzchniowych
  - tereny łado
  - tereny zabudowy
  - Strefy funkcjonalne
  - Ochrona przyrody - ustanowione i planowane formy ochrony
  - Potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemi
  - Zagrożenia powodziowe
  - Ochrona walorów kulturowych
  - Główna granica opracowania planu
  - Główna granica załącznika
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - sposób oznaczenia terenu: 01 - numer terenu, AB - przeznaczenie terenu
  - 1.2. Przeznaczenie terenów: R - Tereny rolnicze, ZL - Lasy
  - 1.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Zabytkowe zespoły o wartościach historyczno-kulturowych, Strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej, Strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, wartościowy drzewostan
  - 1.4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: Lokalne płaty ekologiczne
  - 1.6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ciąg widokowy
  - II INFORMACJE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU: Strefa ochronna od linii energetycznej



**OZNACZENIA PLANU I USTALENIA PLANU**  
1.1. Ustalenia ogólne:  
1.2. Przeznaczenie terenów:  
1.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
1.4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:  
1.6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
II INFORMACJE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla wsi Krokowa, gmina Krokowa**  
Załącznik nr 2  
SKALA 1:2000  
Wojt Gminy Krokowa  
Zespół autorów: mgr inż. arch. Małgorzata Duszczyńska, mgr inż. arch. Anna Fojat, mgr inż. arch. Olga Lipowicka  
główny projektant: mgr inż. arch. Anna Fojat  
projektant: mgr inż. arch. Olga Lipowicka  
koordynator przyrodniczy: mgr inż. Arkadiusz Świątek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/624/2023

Rady Gminy Krokowa

z dnia 11 maja 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, gmina Krokowa został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Krokowa w dniach od 07.10.2021 r. do 05.11.2021 r., ponownie w dniach od 30.03.2022 r. do 29.04.2022 r. i ponownie w dniach od 07.03.2023 r. do 07.04.2023 r.**

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 19.11.2021 r. wpłynęło 11 uwag (6 uwag zostało uwzględnionych, 5 zostało nie uwzględnionych). W wyniku uwzględnienia części uwag, do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, który nałożyły konieczność ponowienia procedury w zakresie uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie ponownego wyłożenia do 13.05.2022 r. wpłynęły 3 uwagi (1 została nie uwzględniona) oraz 2 po terminie (uwagi uwzględnione). W wyniku uwzględnienia części uwag, do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, który nałożyły konieczność ponowienia procedury w zakresie uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie ponownego wyłożenia do 21.04.2023 r. wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

1) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 19.11.2021 r. dotyczyła działek nr 5/19, 5/18, 5/3 w miejscowości Krokowa.

Wnoszą o zachowanie obecnego charakteru dostępności komunikacyjnej DROGI, wskazanej w PROJEKCIE PLANU jako 1.40-KDD. Wnioskujemy, aby przedmiotowa DROGA pozostała wyłącznie bezpiecznym „deptakiem” dla pieszych, a tylko we fragmencie: drogą dojazdową -wyłącznie dla mieszkańców i użytkowników zabudowań w tej części Krokowej się znajdujących.

#### **Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.**

##### **Uzasadnienie:**

Droga 1.40-KDD na całym jej odcinku jest niezbędna do obsługi przylegających do niej terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Rodzaj ruchu na tej drodze będzie mógł zostać ograniczony poprzez określenie zasad ruchu drogowego przez zarządcę drogi. Określenie zasad ruchu drogowego nie należy do zadań planu miejscowego

#### **ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

2) Uwaga złożona przez ABRAWA Sp. z o.o. IGP S.K.A w dniu 15/17.11.2021 r. dotyczyła działki nr 194/24w miejscowości Krokowa.

Wnoszą o wprowadzenie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa w zakresie przywrócenia obsługi komunikacyjnej działki nr 194/24 przez drogę wewnętrzną oznaczoną w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Krokowa z dnia 3 grudnia 2015r. jako teren 04/9.1.KDW. W aktualnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie MPZP nasza działka została pozbawiona obsługi komunikacyjnej od strony zachodniej terenu, co znacznie wpływa na zmniejszenie wartości inwestycyjnej terenu.

### **Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.**

#### **Uzasadnienie:**

Działka nr 194/24 posiada bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej (teren 1.55-KDZ) oraz do drogi wewnętrznej 1.6-KDW. Wydzielenie drogi wewnętrznej z dz. nr 194/23 znacznie ograniczy możliwość zagospodarowania tej działki.

### **ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 12.11.201 r. dotyczyła działki nr 7/33 w miejscowości Krokowa.

Wnoszę o wprowadzenie zmian w zakresie karty terenu 1.67-MN/U dla której planowane jest następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały, b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, c) obowiązuje zakaz sytuowania budynków zamieszkania zbiorowego, d) wyklucza się lokalizację usług obsługi komunikacji, z wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych; z uwagi na istniejącą na terenie stację benzynową. Na terenie stacji znajduje się już cała infrastruktura, w tym podziemne zbiorniki na paliwo płynne. Projekt miejscowego planu nie uwzględnia w tym zakresie stanu faktycznego. Przedmiotowa stacja istnieje od 1963 roku i stanowi odciążenie stacji benzynowej zlokalizowanej w Odargowie, która w sezonie letnim jest przeciążona i zdarza się, że samochody oczekujące na swoją kolej blokują przylegającą drogę — ul. Morską, z której następuje zjazd. Brak możliwości przeprowadzenia w niej jakichkolwiek prac budowlanych np. remontu/ przebudowy/ niewielkiej rozbudowy/ modernizacji, a w najgorszym wypadku konieczność likwidacji, spowoduje jeszcze większe obciążenie w tym zakresie dla stacji w Odargowie. Początkowo stacja na działce nr 7/33 służyła do obsługi Państwowego Gospodarstwa Rolnego, ale aktualnie ze stacji benzynowej korzystają tutejsi rolnicy, pozostali mieszkańcy, a w sezonie letnim również turyści. Jednocześnie chciałbym nadmienić, że funkcjonowanie dwóch stacji na terenie gminy Krokowa wpływa pozytywnie na konkurencyjność.

### **Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.**

#### **Uzasadnienie:**

W związku z rozwojem planowanej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej stacji benzynowej (niemodernizowanej od wielu lat), biorąc pod uwagę możliwe konflikty społeczne oraz uciążliwości środowiskowe, pozostawia się jak w dotychczasowym obowiązującym planie możliwość prowadzenia dalszej działalności związanej ze stacją benzynową na okres do 6 lat od wejścia w życie niniejszego planu.

### **ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.11.2021 r. dotyczyła działki nr 10/18 w miejscowości Krokowa.

Wnoszę o dokonanie zmian dla nieruchomości dz. nr 10/18, w projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa. Zgodnie z ww. projektem uchwały działka nr 10/18 oznakowana została w części jako MN/U tj. przeznaczenie terenu — tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej, oraz jako U — tereny zabudowy usługowej. Wnoszę o dokonanie zmian przeznaczenia terenu dla ww. działki jako MW/U — terenu zabudowy wielorodzinnej i usługowej, w pozostałej części pozostawienie przeznaczenia jako tereny zabudowy usługowej tj. U.

### **Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.**

#### **Uzasadnienie:**

Działka 10/18 znajduje się poza zwartą zabudową centrum wsi Krokowa co determinuje wprowadzenie zabudowy o niskiej intensywności zabudowy - mieszkaniowej jednorodzinnej o małej powierzchni zabudowy i dużej powierzchni działki. Teren przeznaczony pod zabudowę znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Krokowej i zabytkowego zespołu o wartościach historyczno-kulturowych. Ochronie w tych strefach podlega m.in. ochrona otoczenia zabytkowych zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymienionych z zachowaniem przestrzeni niezabudowanych i właściwych relacji ekspozycyjnych

oraz zachowanie czytelności granic historycznej zwartej zabudowy wiejskiej - funkcja zabudowy wielorodzinnej jest sprzeczna z ustaleniami konserwatorskimi. Ponadto działka położona jest na reprezentacyjnym wjeździe do miejscowości stanowiącym cenną ekspozycję krajobrazową.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.11.2021 r. dotyczyła działki nr 198/3 w miejscowości Krokowa.

Wnoszę o dopuszczenie dla terenu 1.7-MN/U o dachy dwuspadowe niesymetryczne o połaciach nachylonych pod różnym kątem, w tym dach pulpitowy o kacie nachylenia 13° do 15°.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.**

**Uzasadnienie:**

Po uwzględnieniu uwagi przez Wójta Gminy Krokowa, projekt planu został ponownie skierowany do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej dla ochrony otoczenia i ekspozycji, która służy ochronie otoczenia i wyeksponowaniu ruralistycznego zespołu zabudowy Krokowej, zespołu pałacowo-parkowego, folwarku i historycznego parku krajobrazowego. Konserwator Zabytków nie uzgodnił wprowadzonych zmian.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 13.05.2022 r. dotyczyła działki nr 7/33 w miejscowości Krokowa.

Wnosi o wprowadzenie zmian w zakresie karty terenu 1.67-MN/U dla której planowane jest następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; z uwagi na istniejącą na terenie stację benzynową. Na terenie stacji znajduje się już cała infrastruktura, w tym podziemne zbiorniki na paliwo płynne. Projekt miejscowego planu nie uwzględnia w tym zakresie stanu faktycznego. Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza szczególne warunki zagospodarowania dla ww. terenu elementarnego, tj.: c) dla terenu 1.67-MN/U ustala się termin tymczasowego zagospodarowania dla istniejącej stacji benzynowej: do 2 lat od wejścia w życie niniejszego planu, (...) f) na terenie 1.67-MN/U, dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów obsługi komunikacji — stacji paliw, na okres do 6 lat od wejścia w życie niniejszego planu. Ww. zapisy ograniczają czasowo prowadzenie istniejącej stacji benzynowej. Ponadto treść podpunktów c) i f) wzajemnie się wykluczają. Zwracam się z prośbą o zmianę powyższych zapisów i dopuszczenie istniejącego zagospodarowania terenu, nie wprowadzając ograniczeń czasowych. Wykluczenie funkcjonowania istniejącego zagospodarowania terenu wiąże się z poniesieniem przez mnie dużych strat materialnych. Likwidacja istniejącej stacji jest nieuzasadniona. Na obecnym terenie, ani w sąsiedztwie nie ma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stacja benzynowa znajduje się w rejonie drogi wojewódzkiej — ul. Wejherowskiej. Jej dalsze funkcjonowanie jest technicznie uzasadnione. Miejscowość Krokowa jak i okoliczne miejscowości potrzebują obiektu do obsługi komunikacji. Zwracam się z prośbą o ponowne przeanalizowanie stanu faktycznego, i uwzględnienie go w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.**

**Uzasadnienie:**

W związku z rozwojem planowanej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej stacji benzynowej (niemodernizowanej od wielu lat), biorąc pod uwagę możliwe konflikty społeczne oraz uciążliwości środowiskowe, pozostawia się jak w dotychczasowym obowiązującym planie możliwość prowadzenia dalszej działalności związanej ze stacją benzynową na okres do 6 lat od wejścia w życie niniejszego planu.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.04.2023 r. dotyczyła działki nr 7/33 w miejscowości Krokowa.

Wnosi o wprowadzenie zmian do rzeczonoego projektu w zakresie § 48 pkt 6) lit. e), poprzez ustalenie terminu tymczasowego zagospodarowania dla istniejącej stacji benzynowej do 6 lat od wejścia w życie niniejszego planu.

W ocenie mojego Mocodawcy funkcjonowanie stacji paliw na działce nr 7/33 nie powinno zostać ograniczone czasowo. Kwestionowane postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z dotychczasowym ładem zagospodarowania przestrzennego oraz potrzebami lokalnej społeczności. W kontekście niniejszej sprawy istotnym jest, iż stacja benzynowa na działce nr 7/33 istniała od lat sześćdziesiątych i nikt nie zgłaszał zastrzeżeń w tym zakresie - również instytucje publiczne. Co więcej, jest to jedyna stacja benzynowa w obrębie miejscowości Krokowa, a co za tym idzie mój Mocodawca posiada szerokie poparcie lokalnej społeczności, która chciałaby mieć stacje benzynową w centrum gminy, a nie jedynie na jej obrzeżach.

Odnosząc się do uwag poczynionych w piśmie Wójta Gminy Krokowa z dnia 24 stycznia 2023 r., ZPGN.6721.60.2019.NFM, wskazuje, iż jedynym argumentem przemawiającym za likwidacją stacji benzynowej w rzeczonoej lokalizacji jest „możliwość pojawienia się konfliktów społecznych”, przy czym wskazuje, iż stacja paliw miałyby funkcjonować na działce nr 7/33 przez okres sześciu lat od dnia wejścia w życie planu. Co za tym idzie, już w tym okresie mogłyby się pojawić konflikty społeczne, przy czym wskazuje, iż od lat sześćdziesiątych lokalna społeczność nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do lokalizacji stacji paliw na działce nr 7/33. Jak już powyżej wskazano -mój Mocodawca otrzymuje szerokie poparcie dla funkcjonowania stacji paliw w przedmiotowym miejscu. Zatem twierdzenia, iż dalsze funkcjonowanie stacji paliw będzie obciążeniem dla społeczności jest w ocenie mojego mocodawcy całkowicie chybione. Wszyscy potencjalni mieszkańcy w tym regionie będą zdawali sobie sprawę z sąsiedztwa.

Odnosnie rzekomych uciążliwości środowiskowych w omawianym układzie architektonicznym w związku z funkcjonowaniem stacji paliw, oświadczam, iż zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, w gminie Krokowa: „O negatywnym oddziaływaniu na środowisko można mówić jedynie w przypadku niewłaściwego funkcjonowania przedsięwzięcia lub wystąpienia awarii. Ryzyko wystąpienia takich jest dość niskie, ze względu na stosowanie monitoringu i kontroli funkcjonowania stacji paliw.” Z treści prognozy nie wynika, ażeby dalsze funkcjonowanie stacji paliw na działce nr 7/33 stanowiło zagrożenie dla środowiska. Proces budowy stacji paliw wymaga od inwestora spełnienia szeregu wymagań, które minimalizują możliwości wystąpienia jakiegokolwiek skażenia, dlatego również ten argument w ocenie mojego Mocodawcy jest chybiony.

W tym stanie rzeczy, mój Mocodawca kwestionuje treść postanowienia § 48 pkt 6) lit. e) projektu m.p.z.p. poprzez ustalenie terminu tymczasowego zagospodarowania dla istniejącej stacji benzynowej do 6 lat od wejścia w życie niniejszego planu i wnosi o możliwość kontynuowania działalności stacji paliw w przedmiotowym miejscu bez ograniczenia czasowego.

#### **Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.**

##### **Uzasadnienie:**

Stacja paliw na dz. nr 7/33 powstała w latach 60-tych jako stacja zaopatrująca w paliwo głównie maszyny rolnicze parku maszyn pobliskiego PGR-ru. Od tego czasu zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości uległo znacznemu przekształceniu, powstały zwarte osiedla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej o charakterze reprezentacyjnym.

Zagospodarowanie sąsiednich działek oraz sposób powiązania komunikacyjnego z drogą wojewódzką nie stwarza możliwości rozwoju na działce nr 7/33 funkcji stacji paliw na miarę obecnych potrzeb oraz obowiązujących przepisów prawa.

Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie możliwego sposobu ich zabudowy i zagospodarowania w sposób uwzględniający m.in.: wymagania ładu przestrzennego, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.

W celu wprowadzenia ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz uporządkowania zasad zagospodarowania działek w miejscowości Krokowa Rada Gminy Krokowa przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego. Po przeprowadzeniu szerokich analiz urbanistycznych oceniono, że lokalizacja stacji paliw na dz. nr 7/33 jest niekorzystna z uwagi na sąsiedztwo zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz na brak dogodnego powiązania komunikacyjnego. W związku z tym w projekcie planu miejscowego wskazano funkcję stacji paliw w innych, bardziej dogodnych lokalizacjach.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412) Rada Gminy Krokowa rozstrzyga, co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### **II. Budowa dróg**

W granicach planu przewiduje się poszerzenie i budowę dodatkowych dróg gminnych KDD i KDW (1.10-KDW, 1.18-KDD, 1.30-KDD, 1.32-KDD, 1.52-KDW, 1.59-KDD, 1.61-KDW, 1.82-KDD, 1.117-KDD, 1.118-KDD, 1.124-KDW) oraz ciągów pieszych i rowerowych KX (1.37-KX, 1.38-KX, 1.127-KX) wskazanych do budowy poza obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

### **III. Uzbrojenie terenu**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

Zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

Odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków innych niż bytowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXVII/624/2023

Rady Gminy Krokowa

z dnia 11 maja 2023 r.

Zalacznik5.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, gm. Krokowa.**

Projekt miejscowego planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr IX/102/2019 Rady Gminy Krokowa z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krokowa, gm. Krokowa. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 203 ha.

Głównym celem sporządzenia planu jest stworzenie warunków do rozwoju wsi Krokowa poprzez aktualizację ustaleń obowiązującego planu miejscowego z możliwością dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej i usługowej. Ponadto w planie zakłada się rozwój niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rysunki planu stanowiące załącznik nr 1 i 2 do projektu planu zostały sporządzone na mapie w skali 1:2000 z uwagi na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem oraz fakt, że mimo przyjęcia takiej skali rysunki planu są czytelne, a odczytanie ustaleń planu nie stanowi trudności.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010r. (z późniejszymi zmianami) obszar opracowania jest oznaczony jako strefa funkcjonalna oznaczona kolorem brązowym „obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego -funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe” i w części jako strefa funkcjonalna oznaczona kolorem białym – „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Ustalenia planu miejscowego realizują zatem politykę przestrzenną ustaloną przez Radę Gminy Krokowa w „studium”.

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 z 2023 r. poz. 553) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.10.2021 r. do 05.11.2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krokowa. Ponadto w dniu 19.10.2021 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym

terminie do dnia 19.11.2021 r. wpłynęło 11 uwag, które w większości zostały uwzględnione zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krokowa; Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 30.03.2022 r. do 29.04.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krokowa. Ponadto w dniu 14.04.2022 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 13.05.2022 r. wpłynęły 3 uwagi, z których dwie uwagi zostały uwzględnione oraz 2 uwagi po terminie, które również zostały uwzględnione zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krokowa; Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 07.03.2023 r. do 07.04.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krokowa. Ponadto w dniu 09.03.2023 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 21.04.2023 r. wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krokowa

- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;
- nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553):

- plan jest zgodny z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwaloną Uchwałą Nr LV/490/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 września 2018 r.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- w obszarze planu przewiduje się realizację nowej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz wykup gruntów z przeznaczeniem na budowę dróg publicznych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

Podsumowując, plan miejscowy sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.