



PROJEKT

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI MINKOWICE PIEKARNIA**



PRACOWNIA PROJEKTOWA „IRA” IRENA ROMASIUK
80-336 GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/62 TELEFON +48 607 428 070

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KROKOWA
z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

Rada Gminy Krokowa
uchwala co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa” (uchwała nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., zmieniona uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 r., zmieniona uchwałą nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Minkowice Piekarnia zwany dalej „planem”.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

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

§ 3.

Obszar objęty planem zajmuje teren o powierzchni (geometrycznej) ok. 1,44 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej:

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

2. Obowiązującymi ustaleniami graficznymi planu są:

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

§ 5.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, odmienne od ustalonych w karcie terenu: przeznaczenia, warunków, standardów, wskaźników lub/albo parametrów, które po terminie, na jaki w ustaleniach planu zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 7) **niskoemisyjne nośniki energii** - należy przez to rozumieć nośniki energii ekologicznie czystszej o wysokiej efektywności energetycznej, nie pozostawiające szkodliwych odpadów; zaliczamy do nich m.in. elektryczność, gaz płynny, gaz ziemny oraz lekki olej opałowy;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 6.

Symbole i nazwy klas przeznaczenia terenów:

- U** – teren usług,
- Z** – teren zieleni.

§ 7.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
2. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:
 - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/ 1 mieszkanie,
 - pokoje zakwaterowania turystycznego: min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów/ 1 pokój,
 - obiekty handlowe: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów/ 100 m² pow. użytkowej i min. 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - obiekty gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary): min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów/ 5 miejsc konsumenckich i min. 5 miejsc parkingowych dla rowerów,
 - dla funkcji nie wymienionych powyżej wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice; w związku z tym, dla ochrony walorów kulturowych i krajobrazowych, części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.
5. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Żaden z terenów znajdujących się w granicach planu nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
6. Ze względu na występowanie w granicach planu gruntów pochodzenia organicznego (w południowo-zachodniej połowie obszaru planu) na etapie sporządzania projektów budowlanych należy ocenić warunki geologiczno-inżynierskie w formie odpowiedniej dokumentacji.
7. Należy zapewnić dostęp technologiczny dla służb melioracyjnych i swobodny dostęp do brzegu rzeki Karwianki (przy południowo-zachodniej granicy planu) z zakazem grodzienia i pasem wolnym od zainwestowania o szerokości min. 1,5 m.
8. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją, zaleganiem wód opadowych oraz zanieczyszczeniem wód powierzchniowych.
9. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zabezpieczające przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej i przeciwdziałające innym zagrożeniom środowiskowym.
10. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone numerami od 1 do 2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenu **1U** (pow. ok. 1,22 ha) wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) **Przeznaczenie terenu:** teren usług;
 - a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: funkcja mieszkaniowa w postaci mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością,
 - b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultu religijnego;
 - 2) **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**
 - teren produkcji – piekarnia,
 - teren składów i magazynów;
 - 3) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 8, 9;
 - 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: nieprzekraczalne:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej, przebiegającej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu z uwzględnieniem ścian istniejącego budynku,
 - w odległości 10,4 m od linii rozgraniczającej przebiegającej wzdłuż północno-wschodniej granicy planu do istniejącego budynku, oznaczonego „c” na rysunku planu, i wzdłuż jego ścian od strony drogi powiatowej Nr 1504G (poza granicami planu),
 - w odległości 9,5 m od linii rozgraniczającej, przebiegającej na styku z drogą powiatową Nr 1504G, pomiędzy istniejącymi budynkami, oznaczonymi „b” i „c” na rysunku planu,

- wzdłuż ścian istniejących budynków, oznaczonych „b”, „d” i „a” na rysunku planu, od strony drogi powiatowej Nr 1504G i drogi wojewódzkiej Nr 213 (poza granicami planu),
 - wzdłuż granicy pomiędzy działkami nr 135/3 i 135/4,
 - w odległości 10 m ÷ 10,4 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką Nr 213 i dalej wzdłuż ścian istniejącego budynku od strony drogi wojewódzkiej Nr 213 i rzeki Karwianki (poza granicami planu),
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem rzeki Karwianki (poza południowo-zachodnią granicą planu),
 - po obrysie boków prostokąta, zlokalizowanego w centralnej części terenu: wzdłuż ścian istniejących budynków: oznaczonego „a” na rysunku planu, przyległego do budynku oznaczonego „b” na rysunku planu, oznaczonego „c” na rysunku planu i krawędzi skarpy, jak na rysunku planu;
- b) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce: minimalna – nie ustala się, maksymalna:
- w przypadku występowania na działce wyłącznie budynków istniejących – 75% powierzchni działki budowlanej,
 - w przypadku realizacji na działce nowych budynków – 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy (budynków): minimalna – nie ustala się, maksymalna – 12 m z zastrzeżeniem punktu 9 lit. „i”,
- d) liczba kondygnacji: maksymalnie:
- dla budynków usługowych, mieszkalnych, produkcyjnych: trzy nadziemne, w tym poddasze, i jedna podziemna,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 2 nadziemne,
- e) geometria dachu:
- dla budynków usługowych dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla budynków mieszkalnych (z mieszkaniem integralnie związanym z prowadzoną działalnością) dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla pozostałych budynków oraz istniejącego budynku oznaczonego „d” na rysunku planu, dopuszcza się, oprócz wyżej wymienionych, dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25° ,
- f) formy zabudowy – dowolne z zastrzeżeniem pkt 8 i 9,
- g) intensywność zabudowy, uwzględniająca wszystkie budynki na działce: minimalna – nie ustala się, maksymalna:
- w przypadku zabudowy istniejącej – 1,5,
 - w przypadku realizacji nowej zabudowy – 0,8,
- h) minimalna wielkość nowych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: zgodnie z §7 ust. 2 i 3;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) szerokość frontu działki – dowolna,
- b) powierzchnia działki:
- minimalna zgodnie z punktem 4 lit. „h” pod warunkiem zapewnienia: dostępu do drogi publicznej, zaopatrzenia w odpowiednie media oraz odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach planu,
 - maksymalna $10\,910\text{ m}^2$,

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

6) Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do terenu:

- z drogi wojewódzkiej Nr 213 (ul. Puckiej – poza granicami planu) w oparciu o istniejący zjazd,
- z drogi powiatowej Nr 1504G (ul. Żwirowej – poza granicami planu) w oparciu o istniejący zjazd,

b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z §7 ust. 2 i 3,

c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,

d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzenie wód opadowych:

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

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

g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,

h) ogrzewanie: z ciepłowniczej sieci zbiorczej (w oparciu o kotłownię zlokalizowaną na terenie) lub źródeł wykorzystujących niskoemisyjne nośniki energii lub odnawialnych źródeł energii,

i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

k) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

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

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

8) Zasady kształtowania krajobrazu:

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

b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do najbliższych granic terenu z wyłączeniem granicy z terenem 2Z, lub do ścian istniejących budynków,

c) ustala się symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych,

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

e) ww. dominujący kolor elewacji należy wybrać z palety złamanych bieli, jasnych beży i jasnych szarości, z zastrzeżeniem punktu 9 lit. „i”; w przypadku zastosowania drewna lub cegły kolorystyka elewacji powinna odzwierciedlać naturalne odcienie ww. tradycyjnych materiałów budowlanych,

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

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

h) należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym lub gont drewniany, dla dachów

- o kącie nachylenia połaci do 25° - papę grafitową z posypką,
- i) należy stosować tradycyjne materiały wystroju elewacji: tynk, cegła, drewno, w partii cokołowej dopuszcza się kamień;
- 9) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 4,
- b) na terenie znajduje się budynek dawnej gospody (z początku XX w., przy ul. Puckiej 1), wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ nr 79), oznaczony „a” i szrafem na rysunku planu:
- ochronie podlegają: lokalizacja, historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczny kształt dachu i rodzaj jego pokrycia, kompozycja elewacji, historyczna forma detalu architektonicznego (w szczególności podziały elewacyjne i rodzaj materiału), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej – kompozycja oraz kształty otworów okiennych i drzwiowych, forma i rodzaj materiału widocznych na elewacji detali dachu (fragmenty krokwi), historyczny rodzaj materiałów budowlanych i kolorystyka,
 - w przypadku zmiany pokrycia dachu należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną w kolorach naturalnego spieku z matowym wykończeniem,
 - obowiązuje budowa analogicznego w zakresie wymienionych w tiret pierwszym elementów budynku w przypadku rozbiórki obiektu, wynikającej ze złego stanu technicznego, zagrażającego zdrowiu ludzi i mieniu,
- c) na terenie znajduje się budynek domu mieszkalnego (obecnie sklep, z początku XX w., przy ul. Puckiej 3), wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ nr 80), oznaczony „b” i szrafem na rysunku planu:
- ochronie podlegają: lokalizacja, historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, kształt dachu,
- d) na terenie znajduje się budynek (obecnie magazynowy) o wartościach kulturowych, oznaczony „c” i szrafem na rysunku planu:
- ochronie podlegają: lokalizacja, historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczny kształt dachu, pozostałości historycznej kompozycji elewacji, historyczna forma detalu architektonicznego (w szczególności podziały elewacyjne i rodzaj materiału), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej – kompozycja oraz kształty otworów okiennych i drzwiowych, historyczny rodzaj materiałów budowlanych i kolorystyka,
- e) należy zachować zasadnicze wysokości zabudowy kształtujące sylwetę historycznego układu ruralistycznego oraz fragmentów tego zespołu (historycznego dziedzińca) z zachowaniem dominującej bryły budynku, o którym mowa w lit. „b”,
- f) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy,
- g) powierzchnia rzutów nowych budynków powinna mieć kształt prostokąta o stosunku boków od 1,5:1 do 2,5:1,
- h) w obrębie historycznego dziedzińca, wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy w centralnej części terenu, jak na rysunku planu, wprowadza się zakaz zabudowy,
- i) w celu uwypuklenia brył budynków, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych „a” i „b” na rysunku planu, od strony drogi powiatowej Nr 1504G, elewację budynku łącznika pomiędzy nimi, oznaczonego „d” na rysunku planu, należy wyodrębnić poprzez zastosowanie odrębnej od sąsiednich budynków kolorystyki elewacji, która może odbiegać od ustalenia zawartego w punkcie 8 lit. „e”, z dopuszczeniem zastosowania innego rodzaju materiału elewacyjnego zgodnie z punktem 8 lit. „i”; najwyższy punkt pokrycia dachu ww. łącznika należy wykonać minimum 0,3 m poniżej okapu sąsiedniego budynku, oznaczonego „b” na

rysunku planu,

- j) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych dociepleń na elewacjach budynków, o których mowa w lit. „b”, „c”, „d”,
- k) ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o których mowa w lit. „b”, „c”, „d”,
- l) w nowych budynkach należy stosować okapy dachów z ich wysunięciem poza lico elewacji maksymalnie o 0,7 m,
- m) środkowa część terenu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, której granice oznaczono na rysunku planu; w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogąca doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- n) należy wprowadzić zadrzewienia na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe;

10) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie dotyczy;

11) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

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

nie dotyczy;

13) **Stawka procentowa:**

30%.

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

na terenie znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu – ustalenia jak w punkcie 9 lit. „b” i „c”;

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

południowo-zachodnia część terenu znajduje się na styku z terenem rzeki Karwianki - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 7, 8, 9;

16) **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

2. Dla terenu **2Z** (pow. ok. 0,22 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

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

a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,

b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: teren ogrodów działkowych, teren plaży;

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

- teren składów na wolnym powietrzu, związanych funkcjonalnie z terenem 1U;

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

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 8, 9;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- c) wysokość zabudowy (budyneków): nie dotyczy,
- d) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
- e) geometria dachu: nie dotyczy,
- f) formy zabudowy: nie dotyczy,
- g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) minimalna wielkość nowych działek budowlanych: nie dotyczy,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie dotyczy;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) szerokość frontu działki – dowolna,
- b) powierzchnia działki:
 - minimalna: 2000 m²,
 - maksymalna 2240 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – dowolny;

6) Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu:
 - z drogi wojewódzkiej Nr 213 (ul. Puckiej – poza granicami planu) przez teren 1U,
- b) parkowanie: nie dotyczy,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, drenaże rozsączające itp.,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii,
- g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
- h) ogrzewanie: nie dotyczy,
- i) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) zaopatrzenie w środki łączności: z przewodowej lub bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

rzeki Karwianki (poza granicami planu);

8) Zasady kształtowania krajobrazu:

stosuje się zasady, o których mowa w punkcie 7 oraz w §7 ust. 4;

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

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

10) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

nie dotyczy;

11) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

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

nie dotyczy;

13) Stawka procentowa:

30%.

14) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

nie dotyczy;

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

a) ustala się zakaz zabudowy (budynków),

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

16) Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

§ 9.

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

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Krokowa

Marek Krzebietke

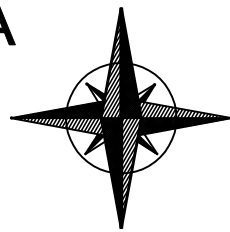
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI MINKOWICE PIEKARNIA

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Krokowa
z dnia

GMINA KROKOWA

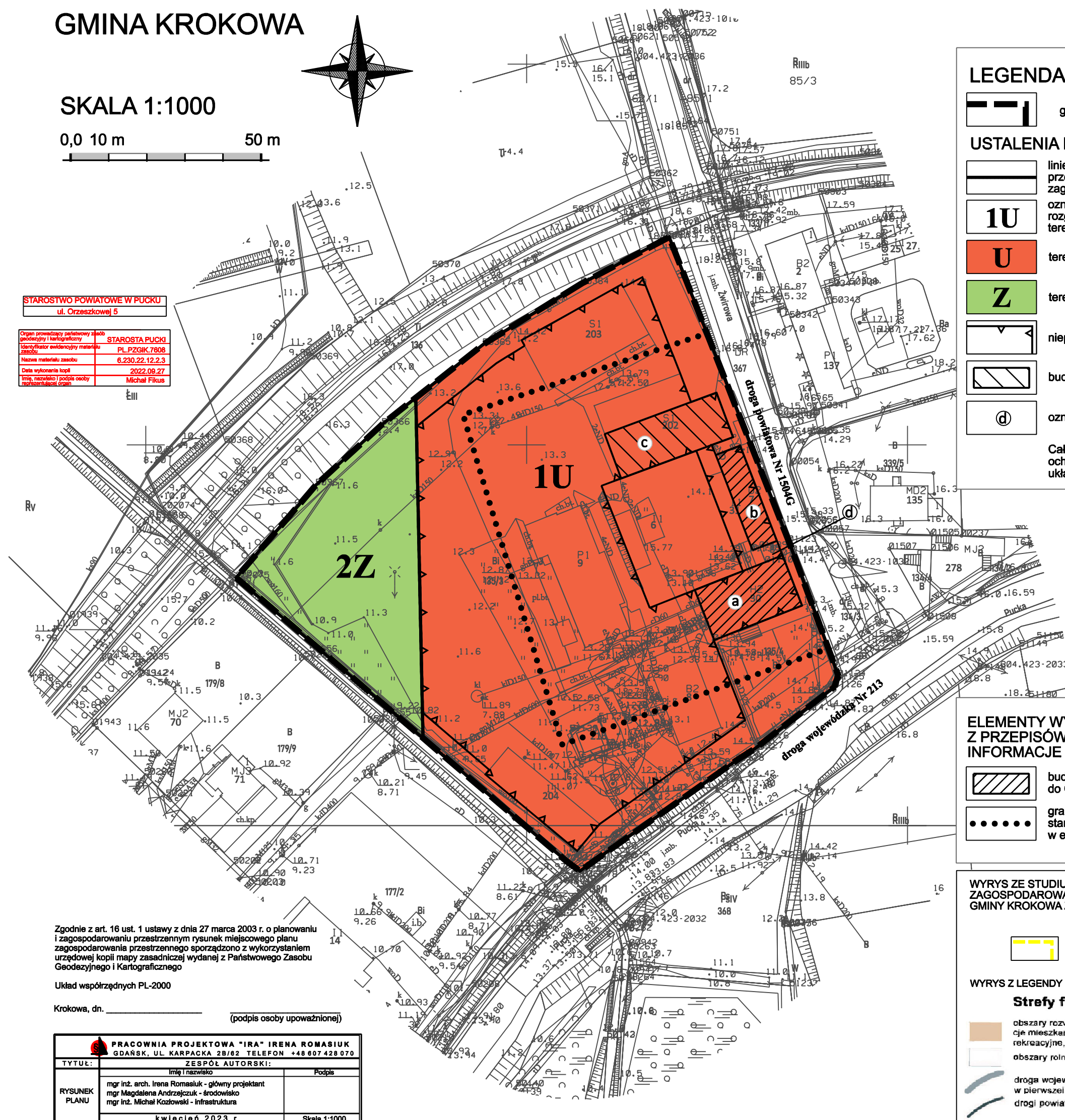
SKALA 1:1000

0,0 10 m 50 m



STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
ul. Orzeszkowej 5

Organ prowadzący państwowy zespół geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PUCKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zniszczonego	PL_PZGIK.7608
Nazwa materiału zasobu	6.230.22.12.2.3
Data wykonania kopii	2022.09.27
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Michał Fikus



LEGENDA:

granice obszaru objętego planem

USTALENIA PLANU:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

U teren usług

Z teren zieleni

nieprzekraczalna linia zabudowy

budynek o wartościach kulturowych

d oznaczenia wybranych budynków

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

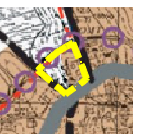
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH, INFORMACJE I ZALECENIA:

budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków

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

granica planu



WYRYS Z LEGENDY STUDIUM:

Strefy funkcjonalne

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

obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej

droga wojewódzka przewidziana do modernizacji w pierwszej kolejności

drogi powiatowe

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

Układ współrzędnych PL-2000

Krokowa, dn.

(podpis osoby upoważnionej)

TYTUŁ:	PRACOWNIA PROJEKTOWA "IRA" IRENA ROMASIUK GDANSK, UL. KARPACKA 28/62 TELEFON +48 607 428 070	
	ZESPÓŁ AUTORSKI:	
RYSUNEK PLANU	Imię i nazwisko	Podpis
	mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant	
	mgr Magdalena Andrzejczuk - środowisko mgr inż. Michał Kozłowski - Infrastruktura	
	kwiecień 2023 r.	Skala 1:1000