



Wójt Gminy Krokowa

84-110 Krokowa ul. Żarnowiecka 29
tel. 058 675 41 00 fax. 058 675 41 01

http: www.krokowa.pl e-mail: urząd@krokowa.pl

Działka gminna przeznaczona do sprzedaży, położona w obrębie Odargowo, gmina Krokowa

(w linii prostej: do Morza Bałtyckiego 3,5 km, do Jeziora Żarnowieckiego – 2,3 km).

OGŁOSZENIE WÓJTA GMINY KROKOWA

z dnia 25 listopada 2022 r.

ul. Żarnowiecka 29, 84-110 Krokowa, tel. 58/ 675 41 24,

www.bip.krokowa.pl (przetargi)

Wójt Gminy Krokowa ogłasza I przetarg ustny nieograniczony na zbycie nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie **Odargowo**, gm. Krokowa, zapisanej w księdze wieczystej **KW Nr GD2W/00016612/2** Sądu Rejonowego w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Dział III i IV księgi wieczystej nie zawiera wpisów.

Położenie nieruchomości	Nr działki	Pow. działki	Cena wywoławcza w złotych netto	Wadium w złotych	Minimalne postąpienie w złotych
Odargowo	48/6	3.48 ha (tj. 34 800 m ²)	1 914 000,00	150 000,00	20 000,00

Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie: dla przedmiotowej nieruchomości brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowej nieruchomości Wójt Gminy Krokowa wydał w dniu 16.09.2022r. decyzję nr ZPGN.6730.96.2022 o warunkach zabudowy, zgodnie z którymi przewidziano możliwość realizacji inwestycji w postaci budowy 21 budynków mieszkalno-usługowych (usługi turystyki, gastronomii, rekreacji) wraz z układem komunikacji wewnętrznej.

Zgodnie z treścią w/w decyzji istniejący na nieruchomości drzewostan jest konieczny do zachowania zaś nieruchomość usytuowana jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Opis nieruchomości: nieruchomość jest niezabudowana, nieogrodzona, nieuzbrojona (w drodze dojazdowej przebiega sieć wodociągowa), płaska bez pofałdowań porośnięta w części południowej i centralnej oraz wschodniej zadrzewieniami i zakrzewieniami, dojazd do niej prowadzi od strony drogi o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie nieruchomości niezabudowanych w tym użytkowanych rolniczo oraz terenu leśnego.

Od ustalonej ceny sprzedaży w drodze przetargu zostanie naliczony obowiązujący podatek VAT.

Przetarg odbędzie się w dniu 30 stycznia 2023 r. o godz. 11:00 w Urzędzie Gminy Krokowa, ul. Żarnowiecka 29 (sala narad).

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium (na każdą z nieruchomości osobno) w podanej wyżej wysokości w formie pieniądza, w polskich złotych, w terminie do dnia **24 stycznia 2023 r.** (dzień wpływu środków na konto Gminy) na konto **Urzędu Gminy Krokowa Nr 28 8349 0002 0000 0169 2000 0030** z dopiskiem **„Przetarg Odargowo dz. 48/6”**.

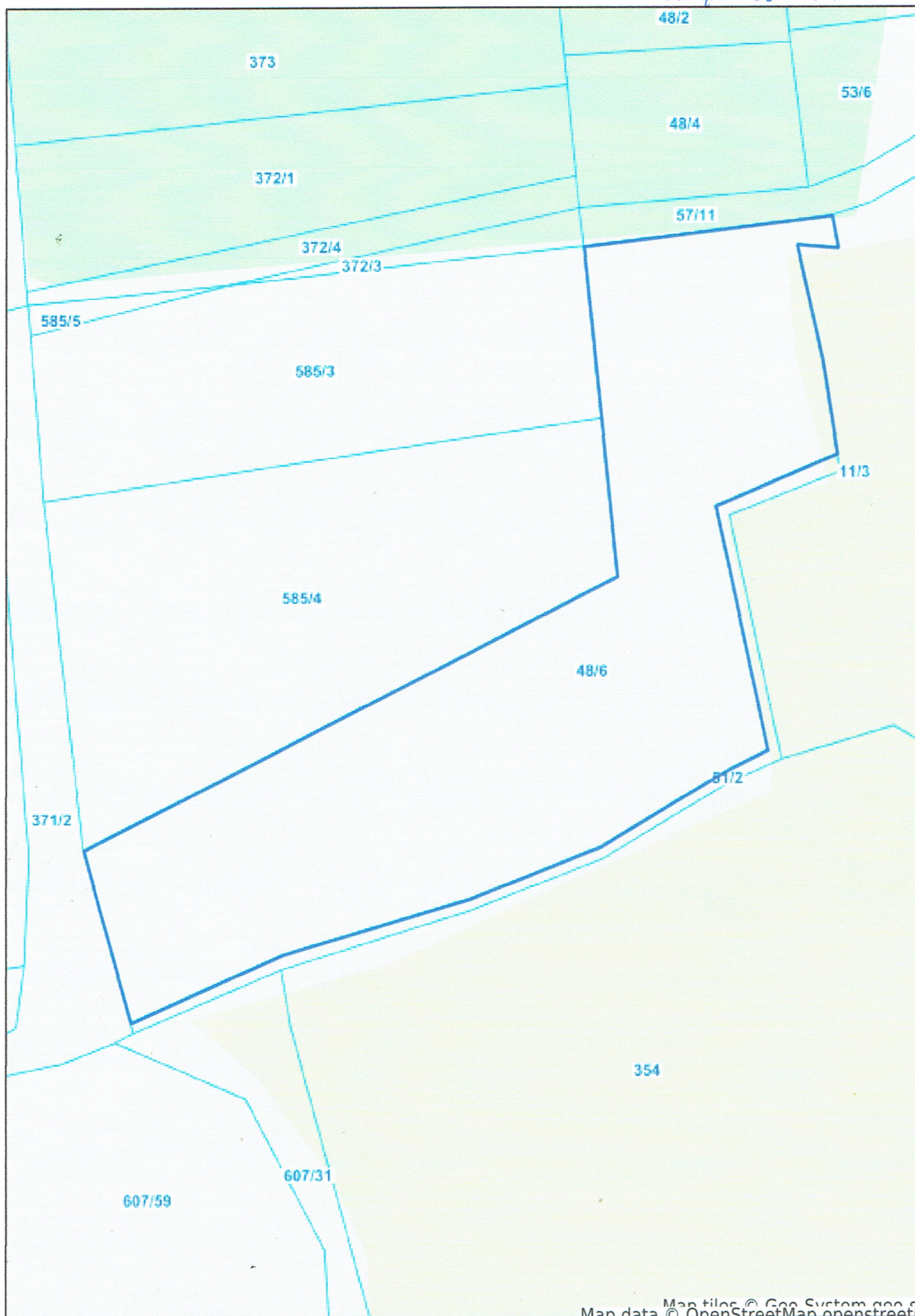
Wpłata wadium jest równoznaczna ze zgłoszeniem uczestnictwa w przetargu i z zapoznaniem się ze stanem przedmiotu przetargu.

WÓJT
Gmina Krokowa
Adam Śliwicki

INFORMACJA

- 1/. dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu
- 2/. przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
- 3/. o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 20.000,00(słownie; dwadzieścia tysięcy) złotych.
- 4/. w przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne. Osoby fizyczne poprzez osobiste stawiennictwo, przedstawiając aktualny dowód tożsamości (dowód osobisty lub inny dokument tożsamości) lub przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa, osoby prawne – przedstawiając aktualny odpis z KRS oraz właściwe pełnomocnictwa.
- 5/. w przypadku udziału w przetargu osób pozostających w związku małżeńskim, które obowiązują ustawowa wspólność majątkowa, konieczne jest stawiennictwo obojga małżonków lub w przypadku udziału jednego z nich przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu; w przypadku rozdzielności majątkowej – przedstawienie dokumentu ustanawiającego rozdzielność.
- 6/. cudzoziemcy w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda taka jest wymagana.
- 7/. wadium złożone przez uczestnika, który przetarg wygra, zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia.
- 8/. pozostali uczestnicy przetargu otrzymają zwrot wadium niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, na wskazane konto bankowe zgodnie ze złożoną pisemną dyspozycją.
- 9/. Wadium nie podlega zwrotowi:
 - 1) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy,
 - 2) jeżeli zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie uczestnika przetargu.
- 10/. Gmina Krokowa zawiadomi osobę ustaloną jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- 11/. cena brutto nieruchomości ustalona w drodze przetargu będzie podlegała jednorazowej zapłacie na wskazane przez zbywcę konto bankowe najpóźniej na 2 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy przenoszącej własność.
- 12/. jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu przez Gminę Krokowa, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy.
- 13/. Koszty zawarcia umowy sprzedaży ponosi nabywca.
- 14/. Gmina Krokowa nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których nie można było stwierdzić na podstawie posiadanych dokumentów.
- 15/. Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych katastralnych zawartych w ewidencji gruntów, a wznowienie i okazanie punktów granicznych nieruchomości może się odbyć staraniem i na koszt przyszłego nabywcy.
- 16/. Klauzula informacyjna w zakresie ochrony danych osobowych znajduje się na stronie głównej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Krokowa: www.bip.krokowa.pl w zakładce: Menu główne/Ogólna klauzula informacyjna Urzędu Gminy Krokowa.
- 17/. Wójt Gminy Krokowa zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu, w przypadku zaistnienia uzasadnionych przyczyn.
- 18/. Ogłoszenie zostało zamieszczone na stronach internetowych: bip.krokowa.pl – zakładka Przetargi-Ogłoszenia o przetargach, baner Atrakcyjne działki w gminie Krokowa, www.krokowa.pl – zakładka Aktualności, w prasie poprzez serwis internetowy infopublikator.pl wpisany do Krajowego Rejestru Dzienników i Czasopism w Sądzie Okręgowym w Gdańsku oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń: w siedzibie Urzędu Gminy Krokowa, ul. Żarnowiecka 29.

WÓJT
Adam Śliwicki





ZPGN.6730.96.2022.
za dowodem doręczenia

**Niniejsza decyzja
stała się ostateczna**
Krokowa, dnia 06.10.2022 r.
podpis

Urząd Gminy w Krokowej
ul. Żarnowiecka 29, 84-110 Krokowa
tel: 58 675-41-18, fax: 58 675-41-01
NIP 587-10-00-094

Krokowa, dnia 16.09.2022

DECYZJA

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9, art. 59 ust.1, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 lipca 2022 r. (data wpływu dnia 04.07.2022 r.) Gminy Krokowa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dwudziestu jeden budynków mieszkalno-usługowych (usługi turystyki, gastronomii, rekreacji) z komunikacją wewnętrzną i uwzględnieniem kanału melioracji szczegółowych na działce nr 48/6 położonej w obrębie Odargowo gmina Krokowa

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie do dwudziestu jeden budynków mieszkalno-usługowych (usługi turystyki, gastronomii, rekreacji) z komunikacją wewnętrzną i uwzględnieniem kanału melioracji szczegółowych na działce nr 48/6 położonej w obrębie Odargowo gmina Krokowa.

1. Rodzaj inwestycji:
budowa do dwudziestu jeden budynków mieszkalno-usługowych (usługi turystyki, gastronomii, rekreacji) z komunikacją wewnętrzną i uwzględnieniem kanału melioracji szczegółowych na działce nr 48/6 położonej w obrębie Odargowo gmina Krokowa.
Funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi turystyki, gastronomii, rekreacji – bez określania proporcji), komunikacja wewnętrzna i infrastruktura techniczna na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio: MN/U, KDW, IT na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji – granice obszaru obejmującego teren działki nr 48/6, tożsame z granicami zaznaczonymi na mapie w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne w odległościach:
 - 6 m od granic z wewnętrznymi drogami gminnymi, działkami nr 371/2, 51/2,
 - 4 m od granic z wydzielonymi w granicach terenu inwestycji drogami wewnętrznymi, oznaczonymi KDW,
 - 12 m od ściany lasu,jak na mapie w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
 - 3.2. Powierzchnia zabudowy:
 - maksymalnie 4,5% powierzchni całego terenu inwestycji,

- maksymalnie 1565 m².
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu terenu inwestycji):
 - maksymalnie:
 - dla minimum 20 budynków mieszkalno-usługowych: 10 m,
 - dla maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego: 15,5 m.
- 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu):
 - maksymalnie 4,2 m.
- 3.5. Liczba kondygnacji:
 - maksymalnie dwie, w tym poddasze użytkowe.
- 3.6. Geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 40° ÷ 45°,
 - wysokość głównej kalenicy dachu: maksymalnie: 8 m,
 - układ połaci dachowych: głównych połaci: dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: dla minimum 20 budynków mieszkalno-usługowych – równoległy lub prostopadły, dla maksymalnie jednego, największego budynku mieszkalno-usługowego - dowolny.
- 3.7. Sposób zagospodarowania terenu:
 - teren biologicznie czynny – minimalnie 46% powierzchni całego terenu inwestycji i minimalnie 50% powierzchni terenu MN/U,
 - zadrzewienia do zachowania - zakaz lokalizacji budynków, oznaczone na załączniku graficznym do niniejszej decyzji – zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się cięcia sanitarne, prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej i ciągów pieszych pod warunkiem zapewnienia ochrony drzewostanu,
 - szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych, oznaczonych KDW, za wyjątkiem terenu stanowiącego poszerzenie istniejących dróg wewnętrznych przy południowo-zachodnim narożniku terenu inwestycji – minimum 6 m i 8 m, jak na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony IT jako teren lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (o powierzchni ok. 600 m²), uwzględniający obszar istniejącego kanału melioracji szczegółowych – do zachowania, bez zmian.
- 4. Warunki dotyczące ochrony: przyrody, środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późniejszymi zmianami) teren położony w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje uchwała nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zmieniona uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego; teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim,
 - dla przedsięwzięcia uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji GOOŚ.6220.4.DŚU.2022 z dnia 3 sierpnia 2022 r., w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko

- dla planowanego przedsięwzięcia; ustalenia ww. decyzji są wiążące dla realizacji przedmiotowej inwestycji,
- dla realizacji planowanego zamierzenia budowlanego nie występują ponadto żadne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. z 2019 r., poz. 1396 z późniejszymi zmianami) i ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późniejszymi zmianami).
5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- obsługa komunikacyjna – z wewnętrznych dróg gminnych, działek nr 51/2 i 371/2 (w obrębie Żarnowiec), w uzgodnieniu z ich zarządem,
 - parkingi – minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci i/lub z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych,
 - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez jej gestora,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez jej gestora, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
 - odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji, w zbiornikach na deszczówkę przy poszczególnych budynkach, do studni chłonnych, do systemów rozsączających lub rozpraszających wodę po terenie,
 - odprowadzenie odpadów stałych – po segregacji zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - ogrzewanie – indywidualne niskoemisyjne lub bezemisyjne źródło ciepła,
 - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
 - zaopatrzenie w środki łączności – z sieci telekomunikacyjnej.
6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- realizacja inwestycji powinna zapewnić poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich,
 - planowana inwestycja powinna spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisach wykonawczych,
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tutejszy organ ocenił na podstawie istniejącego i projektowanego zagospodarowania działki nr 48/6 i jej sąsiedztwa, że obszar zainwestowania jest położony w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; emisja hałasu z terenu inwestycji na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać poziomu ustalonego w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 113 ust. 1 ww. ustawy,
 - warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – należy spełnić wymogi określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zmianami) stosownie do §4 i §5 tego rozporządzenia, przy zastosowaniu w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstąpienia od przepisów techniczno-budowlanych,
 - warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

- planowana inwestycja nie może wpłynąć negatywnie na jakość wód i nie może spowodować obniżenia ich poziomu poniżej wymaganego w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami),
- planowana inwestycja nie może wpłynąć negatywnie na jakość powietrza i spowodować wzrostu poziomu dopuszczalnych substancji powyżej poziomów ustalonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031),
- planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleb oraz standardów jakości ziemi,
- zabrania się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenu działki nr 48/6 na pasy drogowe i tereny działek sąsiednich.

7. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- inwestycja powinna być projektowana i realizowana zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz obowiązującymi normami; należy uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia,
- obowiązuje decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji GOOŚ.6220.4.DŚU.2022 z dnia 3 sierpnia 2022 r., w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia,
- teren położony w granicach decyzji leży poza obszarem górniczym, obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, poza obszarem ochrony pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego i poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – ustawy:
 - z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późniejszymi zmianami),
 - z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2205 z późniejszymi zmianami),
 - z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późniejszymi zmianami)

nie wprowadzają zakazów i ograniczeń dla realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia,

- ustawa z dn. 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późniejszymi zmianami) zobowiązuje inwestora do wyłączenia części gruntu, położonej poza wydzielonym terenem oznaczonym IT, z produkcji rolnej – grunty klas RV, RVI i Bp ; w związku z tym przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pucku o warunki wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

8. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Pucku następujące dokumenty:

- trzy egzemplarze projektu budowlanego, opracowanego zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935) wraz z opiniami i pozwoleniami wynikającymi z przepisów odrębnych lub ich kopiami,

- decyzję o warunkach zabudowy,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Uzasadnienie

Dnia 4 lipca 2022 r. do Urzędu Gminy Krokowa wpłynął wniosek Gminy Krokowa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dwudziestu jeden budynków mieszkalno-usługowych (usługi turystyki, gastronomii, rekreacji) z komunikacją wewnętrzną i uwzględnieniem kanału melioracji szczegółowych na działce nr 48/6 położonej w obrębie Odargowo.

Z powodu braku na terenie inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obowiązku jego sporządzenia, wynikającego z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy należało ustalić warunki zabudowy.

Zgodnie z wymogami przepisów § 3.1 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późniejszymi zmianami) należało dokonać oglądu terenu, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym odnośnie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wnioskowanej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

- 1 – wnioskowana funkcja stanowi kontynuację funkcji w obszarze analizowanym,
- 2 – wnioskowane zabudowa i zagospodarowanie terenu odpowiadają wymogom określonym w przepisach ww. rozporządzenia w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu,
- 3 – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej i możliwość odpowiedniego uzbrojenia w media,
- 4 – inwestycja spełnia warunek zgodności z przepisami odrębnymi.
- 5 – zamierzenie nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla planowanego przedsięwzięcia dnia 3 sierpnia 2022 r. uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji GOOŚ.6220.4.DŚU.2022, w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

W związku z powyższym ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i praw osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane przepisami art. 5 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium odwoławczego w terminie 14 dni od dnia doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Krokowa stosownie do art. 127 § 1,2 oraz art. 129 KPA.

Zgodnie z przepisami art. 127a KPA strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Krokowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z ust. 2h i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, za zwłokę w wydaniu decyzji.

UWAGA: Niniejsza decyzja nie jest pozwoleniem na budowę obiektu.

Załączniki :

1. Załącznik graficzny – mapa z obszarem objętym ustaleniami decyzji w skali 1: 1000,
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wnioskami – część opisowa wraz z załącznikiem graficznym w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Gmina Krokowa, ul. Żarnowiecka 29, 84-10 Krokowa
2. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika
3. a/a

Z up. WÓJTA
Anna Górszewska
Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego,
Geodezji i Nieruchomości

16.09.2024
[Signature]

KONCEPCJA

ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI NR 48/6 W OBRĘBIE ODARGOWO GMINA KROKOWA



NORDA TEAM		
TOMASZ MALISZEWSKI 81-407 GDYNIA, MATEJKI 13/28		
NIP 586-141-39-47	REGON 220109666	TEL. +48 501 498 398
Projektant - mgr inż. arch. Katarzyna Rosiak		

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI NR 48/6 W OBRĘBIE ODARGOWO GMINA KROKOWA

Spis treści:

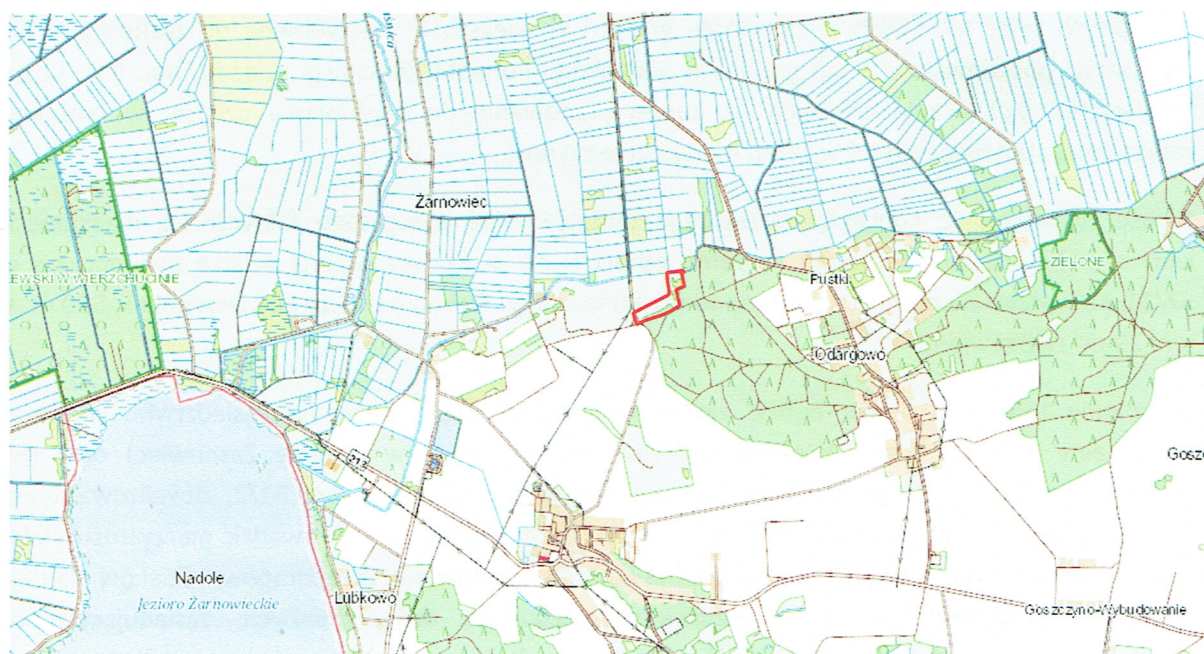
1. Przedmiot opracowania
2. Lokalizacja
3. Uwarunkowania środowiskowe i kulturowe
4. Koncepcja zagospodarowania terenu
5. Dane programowe
6. Wnioski
7. Załącznik graficzny

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania terenu działki nr 48/6 w obrębie Odargowo w gminie Krokowa, wykonana na zlecenie Gminy Krokowa przez mgr inż. Arch. Katarzynę Rosiak z firmy „NordaTeam” Tomasz Maliszewski.

2. Lokalizacja

Obszar opracowania obejmuje teren działki nr 48/6 w obrębie Odargowo w gminie Krokowa. Przedmiotowa działka zajmuje powierzchnię 3,48 ha i użytki: RV, RVI, W, Bp. Znajduje się w środkowej części obrębu przylegając do granicy z obrębem Żarnowiec. Poniżej przedstawiono położenie obszaru opracowania (granice oznaczone kolorem czerwonym) w kontekście przestrzennym na mapie z geoportalu gov.pl.



Działka nr 48/6 wschodnią granicą przylega do terenów leśnych, zachodnią i południową – do wewnętrznych dróg gminnych (m.in. dz. 371/2 w obrębie Żarnowiec), północną – do terenów rolniczych i kanału melioracji szczegółowych, który faktycznie przebiega przez teren działki nr 48/6.

3. Uwarunkowania środowiskowe i kulturowe

Obszar opracowania znajduje się w Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. W związku z tym, na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 z późniejszymi zmianami), obowiązuje uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim oraz uchwała nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zmieniona uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Na obszarze opracowania występują niezinwentaryzowane zadrzewienia i teren użytkowany rolniczo. Zgodnie z dostępną wiedzą na terenie opracowania nie występują żadne strefy ochrony konserwatorskiej, wyznaczone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

4. Koncepcja zagospodarowania terenu

Na terenie działki nr 48/6 w Odargowie, zgodnie ze zleceniem Zamawiającego, przewiduje się budowę do 21 budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z wewnętrznymi drogami gruntowymi do ich obsługi drogowej. Projektuje się 20 budynków o wymiarach rzutu 7 m x 10 m i jeden budynek o wymiarach rzutu 15,5 m x 10,5 m. Wysokość budynków do 8 m, dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci $40^{\circ} \div 45^{\circ}$.

Ponadto drogi wewnętrzne o szerokościach min. 8 m i 6 m.

Zadrzewienia występujące na obszarze opracowania zostały odwzorowane w koncepcji na podstawie dostępnych zdjęć lotniczych z geoportalu gov.pl i w większości przewidziane do zachowania bez możliwości posadowienia w ich granicach budynków. Ponadto koncepcja zakłada min. 50% udział powierzchni biologicznie czynnych na każdej planowanej do wydzielenia działce, w tym ww. zadrzewień, stanowiących także teren biologicznie czynny.

Należy zauważyć, że koncepcja przewiduje uwzględnienie znaczącego faktycznego przesunięcia kanału melioracji szczegółowych na teren opracowania poza wyznaczoną działkę ewidencyjną nr 57/11, co wpływa na możliwości zagospodarowania całego terenu (dotyczy powierzchni ok. 580 m² w tym 29 m² zadrzewień).

Uzbrojenie terenu w media będzie zapewnione przez przebiegające w sąsiedztwie: wodociąg magistralny *woD225* i sieć telekomunikacyjną (dz. nr 371/2 w obrębie Żarnowiec) oraz sieć elektroenergetyczną. Ponadto wzdłuż wewnętrznej drogi gminnej, dz. nr 51/2, zlokalizowany jest tłoczny rurociąg kanalizacji sanitarnej, do którego można docelowo odprowadzić nieczystości ciekłe z obszaru opracowania. W tym celu niezbędne będzie wybudowanie przepompowni ścieków dla tego obszaru. Ze względu na kształt działek wewnętrznych dróg gminnych, sąsiadujących od południowego-zachodu z działką nr 48/6 i posiadających duże, niewykorzystane rezerwy terenowe, najwłaściwszym miejscem dla jej lokalizacji będzie fragment działki nr 371/2 w sąsiedztwie wodociągu (w rejonie zjazdu z planowanej na działce nr 48/6 drogi wewnętrznej). Układ komunikacji wewnętrznej w sąsiedztwie granic opracowania wymaga uporządkowania i przy tej okazji należałoby przeanalizować lokalizację przyszłej przepompowni ścieków.

5. Dane programowe

Powierzchnia terenu działki nr 48/6: 3,48 ha

Powierzchnia zabudowy: $1565 \text{ m}^2 = 4,5\%$

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w postaci 20 szt. budynków o powierzchni zabudowy maksymalnie 70 m^2 i jednego budynku o powierzchni zabudowy maksymalnie 165 m^2 .

Powierzchnia działek mieszkaniowo-usługowych: jedna działka minimum 1000 m^2 , w sumie do $29\,950 \text{ m}^2$.

Powierzchnia komunikacji wewnętrznej: $4\,221 \text{ m}^2 = 12,1\%$

Szerokość dróg wewnętrznych: minimum 8 m, 6 m

Nawierzchnia dróg wewnętrznych - gruntowa.

Powierzchnia zadrzewień do adaptacji: $12\,542 \text{ m}^2 = 36\%$

Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki (w tym zadrzewienia). W sumie minimum $16\,006 \text{ m}^2 = 46\%$ terenu całej działki nr 48/6.

Uzbrojenie terenu:

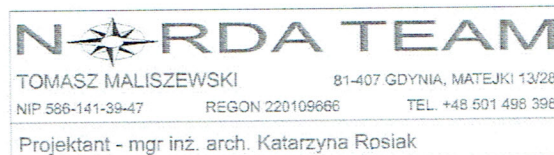
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub pozyskiwane z OZE,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania w przypadku możliwości terenowych do zbiornika bezodpływowego,
- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej,
- odpady – zgodnie z przepisami gminnymi,
- odprowadzenie wód opadowych – gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę do wykorzystania na działkach, wykonanie studni chłonnych, systemów rozsączających itp.,
- zaopatrzenie w ciepło – niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym pozyskiwane z OZE.

6. Wnioski

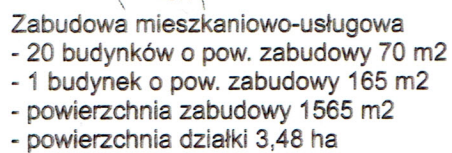
Koncepcja zagospodarowania terenu działki nr 48/6 w Odargowie przewiduje budowę 20 małych i jednego dużego budynków o funkcjach mieszkaniowo-usługowych wraz z wewnętrzną komunikacją. W wyniku realizacji inwestycji może powstać kompleks mieszkaniowo-usługowy z największym budynkiem o funkcji np. usługowej, który znajduje się w centralnej części terenu i może służyć do obsługi w ramach infrastruktury społecznej całego obszaru. W przypadku realizacji na działce nr 48/6 bądź jej znacznej części funkcji usługowych turystycznych, w tym budynku można będzie zlokalizować recepcję, świetlicę, jadalnię itp.

- Koncepcja umożliwia realizację różnych scenariuszy funkcjonalnych, udostępniając atrakcyjną przestrzenną ofertę zabudowy, uwzględniając kontekst krajobrazowy i przyrodniczy. Przewiduje się, że wszystkie budynki będą miały podobny wystrój elewacji i sposób zagospodarowania otoczenia.
- Należy uporządkować układ wewnętrznych dróg gminnych, przylegających od zachodu do terenu działki nr 48/6, oraz wydzielić/wyznaczyć teren przeznaczony na lokalizację przepompowni ścieków do obsługi tej działki.

- Realizacja koncepcji pozwoli na wydzielenie 21 działek o funkcjach mieszkaniowo-usługowych i umożliwi optymalne zagospodarowanie tego atrakcyjnego terenu w oparciu o istniejące już zaplecze infrastrukturalne.



0,0 10 m 50 m



	granice opracowania
	projektowany podział na działki
	budynki
	zadrzewienia
	powierzchnie komunikacji wewnętrznej
	wjazd na teren

Gdynia maj 2022 r.