

UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY KROKOWA

z dnia _____ 2025 r.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzyno – Centrum, gmina Krokowa.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 609) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Krokowa nr LXXIII/694/2023 z dnia 30 listopada 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzyno – Centrum, gmina Krokowa.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Krokowa nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Krokowa nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014r. oraz XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014r. oraz Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022r. w sprawie wprowadzenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzyno – Centrum, gmina Krokowa. zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Krokowa nr LXXIII/694/2023 z dnia 30 listopada 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzyno – Centrum, gmina Krokowa,

3. W skład planu wchodzi następujące elementy będące jego integralną częścią podlegającą uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym województwa pomorskiego:

- 1) ustalenia stanowiące część tekstową niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 5) danych przestrzennych utworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – MN-U,
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR,
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,

- 5) zasady kształtowania krajobrazu, które określone zostały w §7 niniejszej uchwały,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, które określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
- 8) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, które określone zostały w §10 niniejszej uchwały,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, które określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
- 12) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określona została w §15 niniejszej uchwały,
- 14) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które określone zostały w §16 niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się jako obowiązujący i ściśle określony zakres oznaczeń graficznych w części graficznej planu stanowiącej jego załącznik nr 1:

- 1) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) granica opracowania planu,
- 5) pozostałe linie i oznaczenia mają charakter informacyjny,

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

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krokowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie elementarnym,
3. terenie biologicznie czynnym – należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
5. wysokości zabudowy – w przypadku budynków należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji,
6. terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

7. jaskrawej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejąskrawiony, połyskujący o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego:

1. na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
2. kolorystykę elewacji budynków wykonać należy w łagodnych kolorach pastelowych z wyłączeniem barw jaskrawych, dostosowując ją do otaczającego krajobrazu. Dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków okładziny kamiennej i drewnianej w kolorze naturalnym bądź licowanie cegłą,
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą ustalenia linii zabudowy oraz określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem – MN-U dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowej,
2. ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
3. zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
4. zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
6. na terenie objętym planem należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
7. na terenie oznaczonym symbolem 2 MN-U znajdują się istniejące zadrzewienie do zachowania i ochrony,

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem znajduje się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się: w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na obszarze objętym planem znajduje się budynki o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – dla tych budynków ustala się zachowanie i ochronę historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien),

historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkości kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,

3. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Brzyno dla terenu ustala się:

- 1) Ochronę historycznych zasad lokalizacji zabudowy i lokalizację nowej zabudowy w nawiązaniu historycznych zasad kompozycji urbanistycznej,
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona historycznego układu dróg,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej,

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. Nie występuje potrzeba określania,

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. w obrębie planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
2. w obrębie planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
3. teren opracowania planu nie leży na terenie szczególnego zagrożenia powodzią.
4. w obrębie planu nie występuje krajobraz priorytetowy określony w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
5. na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa Pomorskiego nie został sporządzony; w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie,

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Nie występuje potrzeba określania,

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy. Nie występuje potrzeba określania

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

1. w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) zaopatrzenie w gaz podmiotów które będą ubiegały się o przyłączenie do sieci gazowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, b) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych, c) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów.
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną, b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii,
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków – odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) wody opadowe i roztopowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika, b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej

wybudowaniu, c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zaopatrzenie w ciepło: a) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z uwzględnieniem §6 ust 5 niniejszej uchwały,
- 8) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej o której mowa w pkt 1 – 6,
- 9) ustala się następujące zasady lokalizowania nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu: a) sieci uzbrojenia terenu należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych lub ekonomicznych, b) na terenie działek budowlanych sieci należy lokalizować w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zagospodarowania, c) realizacja sieci infrastruktury technicznej o których mowa w pkt 1 – 6 wyłącznie jako podziemnych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych,

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym – drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem – KR oraz drogami publicznymi – drogi dojazdowe KD-D znajdujące się poza obszarem planu,
- 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – poprzez drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem – KR oraz drogami publicznymi – drogi dojazdowe KD-D znajdujące się poza obszarem planu,
- 3) na terenach usługowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 4) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję: dla funkcji mieszkaniowych należy zapewnić 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za miejsca postojowe. Dla funkcji usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1 MN-U	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 2. Zabudowę realizować jako wolnostojącą, 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone w części graficznej planu: a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną KD-W (znajdującą się poza obszarem opracowania) b) linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami części graficznej planu, przy uwzględnieniu właściwych

	przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków oraz maksymalnie 12,0m dla pozostałych obiektów budowlanych, wysokość ścianki kolankowej do 0,50m, b) dla budynków usługowych i mieszkalnych – dachy naczółkowe bądź dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 40° – 45°, dla pozostałych budynków dopuszcza się – dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie spadku połaci dachowych 18 – 25° lub 40 – 45°; nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn i wykuszy, c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, d) rzut budynku prostokątny (o proporcji minimum 1:1,4), poziom posadowienia parteru do 0,60m – podana wartość nie dotyczy budynków usytuowanych na terenie, w którym występują spadki powyżej 6%, e) pokrycia dachowe w odcieniu tradycyjnej dachówki, dopuszcza się stosowanie dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym, f) kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu działki, g) w zakresie kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m². h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01, i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00, j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki, k) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,40,
2 MN-U	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 2. Zabudowę realizować jako wolnostojącą, szeregową lub bliźniaczą, 3. Ustala się następujące linie zabudowy oznaczone w części graficznej planu: a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od granicy planu, b) w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą KDZ znajdującą się poza obszarem opracowania – zgodnie z załącznikiem graficznym, c) linie zabudowy od pozostałych granic należy przyjąć zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu, przy uwzględnieniu właściwych przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dla budynków oraz maksymalnie 12,0m dla pozostałych obiektów budowlanych, wysokość ścianki kolankowej do 0,50m, b) dla budynków usługowych i mieszkalnych – dachy naczółkowe bądź dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 40° – 45°, dla pozostałych budynków dopuszcza się – dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie spadku połaci dachowych 18 – 25° lub 40 – 45°; nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn i wykuszy, c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, d) rzut budynku prostokątny (o proporcji minimum 1:1,4), poziom posadowienia parteru do 0,60m – podana wartość nie dotyczy budynków usytuowanych na terenie, w którym występują spadki powyżej 6%,

	e) pokrycia dachowe w odcieniu tradycyjnej dachówki, dopuszcza się stosowanie dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym, f) kierunku kalenicy: prostopadły lub równoległy do frontu działki, g) w zakresie kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m ² . h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01, i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00, j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, k) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 0,40
1KR	1. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
2KR	2. Parametry: szerokość min. 8,0m
3KR	

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) ustala się na 30%,

§ 16. W granicach objętych planem inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należąca do zadań własnych gminy nie występują,

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa,

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy