

UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY KROKOWA

z dnia _____ 2025 r.

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, 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 LXXVI/727/2024 z dnia 25 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa. zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Rady Gminy Krokowa nr LXXVI/727/2024 z dnia 25 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obręby Karwieńskie Błota, 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 plaży – ZB,
- 2) teren lasu – L,
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – W,
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które określone zostały w §6 niniejszej uchwały,

- 6) zasady kształtowania krajobrazu, które określone zostały w §7 niniejszej uchwały,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które określone zostały w §8 niniejszej uchwały,
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, które określone zostały w §9 niniejszej uchwały,
- 9) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, które określone zostały w §10 niniejszej uchwały,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, które określone zostały w §12 niniejszej uchwały,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały,
- 13) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały,
- 14) 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,
- 15) 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) granica opracowania planu,
- 4) 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 ustawie prawo budowlane
4. tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
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 przejęskrawiony, 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.
8. obiektach dysharmonijnych – należy przez to rozumieć obiekty kolidujące przestrzennie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie; obiekty dominujące w przestrzeni pod względem wysokości, powierzchni, kubatury, kolorystyki; obiekty szpecące,²

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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

1. dla całego obszaru planu dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele uzdrowiskowe,
2. ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów,
3. cały teren objęty planem znajduje się na obszarze objętym ochroną przyrody, którą stanowi Nadmorski Park Krajobrazowy, ponadto część obszaru planu znajduje się również w GRANICACH innych obszarów objętych ochroną przyrody, którą stanowią „Rezerwat przyrody Widowo”, otulina Rezerwatu Przyrody „Widowo” oraz obszar NATURA 2000 „Widowo”,
4. na terenach objętych prawną ochroną przyrody obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
5. zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
6. zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
8. na terenie objętym planem należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Teren planu położony jest na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – na terenie tym obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Dodatkowo na rysunku planu wskazano wpisaną do rejestru zabytków strefę ochrony krajobrazu – na terenie tym obowiązują przepisy odrębne wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2023 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

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

1. Obszar planu w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II. Ochronie podlega charakter krajobrazu (las i plaża) i historyczne ukształtowanie terenu. Ustala się:

- 1) zakaz niwelacji historycznej grobli w lesie nadmorskim,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych,
- 3) zamierzenia na obszarze i przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków objętych ścisłą ochroną konserwatorską wymagają stosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

§ 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. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Są miejsca w północno – zachodniej części planu na których spadek terenu może przekroczyć 15% ale są to tereny leśne;
3. część obszaru planu położona jest w zasięgu terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, na tym terenie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne. Dla inwestycji na terenach położonych w zasięgu pasa nadbrzeżnego, stanowiących obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagana jest decyzja Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zwalniająca z zakazów określonych w/w ustawie,
4. 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,
5. część obszaru planu położona jest w zasięgu pasa technicznego brzegu morskiego, na tym terenie obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu pasa nadbrzeżnego (pas techniczny i ochronny) należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
6. Obszar położony poniżej rzędnej +2,5 m. n.p.m. jest zagrożony zalaniem w wyniku spiętrzeń sztormowych:
 - a) niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających teren przed powodzią morską,
 - b) niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających teren przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m. n.p.m.,

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

§ 12. Szczegółne 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: a) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, produkowanych fabrycznie i atestowanych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów odrębnych, c) ustala się nakaz podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) 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,
2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- 1) powiązanie z układem zewnętrznym – drogą dojazdową znajdującą się poza obszarem planu,
 - 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na istniejących i projektowanych parkingach znajdujących się poza obszarem planu, przy uwzględnieniu lokalizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
 - 3) dostęp do linii brzegowej właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej i służbom ratowniczym oraz umożliwienie prowadzenia zadań statutowych Urzędowi Morskiemu odbywać się będzie poprzez istniejące dojścia na plażę,

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1ZB	1. Przeznaczenie podstawowe: plaża, 2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, za wyjątkiem lokalizacji ich na obszarze znajdującym się w granicach Rezerwatu Przyrody „Widowo” 3. obowiązuje zakaz zabudowy pozostałymi obiektami budowlanymi,
2ZB	1. Przeznaczenie podstawowe: plaża, 2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, 3. Tymczasowe obiekty budowlane o których mowa w pkt 2 zlokalizowane mogą być na przedmiotowym terenie w okresie od 1 czerwca do 31 sierpnia roku kalendarzowego, po wyznaczonym okresie należy obiekty te zdemonstować,

	4. Dopuszcza się usunięcie możliwość zdemontowania tymczasowych obiektów budowlanych o których mowa w pkt 2 w sytuacji gdy Urząd Morski będzie planował realizację działań statutowych, 5. W Zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o których mowa w pkt 2 dopuszcza się wyłącznie obiekty w konstrukcji drewnianej w kolorach stonowanych lub naturalnej kolorystyce drewna; ustala się zakaz stosowania kolorów jaskrawych w kolorystyce obiektów tymczasowych; obowiązuje prostokątny rzut obiektu oraz dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci w przedziale 35 – 45° 6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych, w tym namiotów usługowych, wiat i pergoli metalowych oraz materiałowych, 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowych obiektów budowlanych – do 50,0m², 8. Maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych – do 6,0m.n.p.t., 9. obowiązuje zakaz zabudowy pozostałymi obiektami budowlanymi,
L	1. przeznaczenie podstawowe: lasy, 2. istniejący las do zachowania, 3. gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami o lasach, 4. dopuszcza się: ścieżki piesze i rowerowe, ławki, latarnie i tablice informacyjne, - (o wysokości nie większej niż 6,0m) – lokalizacja w/w na obszarze znajdującym się w granicach Rezerwatu Przyrody „Widowo” – zgodnie z przepisami odrębnymi. 5. obowiązuje zakaz zabudowy pozostałymi obiektami budowlanymi, 6. należy zapewnić przejścia i dojazdy bezpieczeństwa na teren plaży (teren 1 ZB)
WS	1. przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych, 2. obowiązuje zakaz zabudowy

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) nie ma zastosowania,

§ 16. W granicach objętych planem inwestycji 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