

Projekt

z dnia 8 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Karwieńskie Błoto Pierwsze, gmina Krokowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662) oraz art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.:Dz.U.z 2023r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz. 781), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.:Dz.U. z 2024 r. poz. 1824, 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą nr LXIX/641/2023 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieńskie Błoto Pierwsze, gmina Krokowa, Rada Gminy Krokowa uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Na podstawie przeprowadzonej analizy zgodności i stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieńskie Błoto Pierwsze, gmina Krokowa, obejmującego teren o powierzchni ok. 79 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

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

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

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

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z budynku, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku, oraz najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowli z zakresu łączności publicznej. Elementy budynku nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m;
- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również powierzchnie pod wolnostojącymi panelami fotowoltaicznymi. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;
- 9) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 12) **osobach ze szczególnymi potrzebami** - należy przez to rozumieć osoby, które ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajdują, muszą podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami w myśl ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 13) **jaskrawych kolorach** - należy przez to rozumieć kolory niewystępujące w tradycyjnych materiałach budowlanych, niewystępujące historycznie w zabudowie, o znacznej intensywności, nasyceniu barwy, połyskujące, świecące;
- 14) **tradycyjnej północno-pomorskiej zagrodzie wielobudynkowej** - należy przez to rozumieć zagrodę składającą się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta (o stosunku boków 1:1,5-1:2,4, przykrytego symetrycznym dachem dwuspadowym o nachyleniu ok. 45° lub symetrycznym dachem dwuspadowym półpłaskim na wysokiej ścianie kolankowej o nachyleniu połąci ok. 22°) usytuowanego równoległe do drogi i 1-3 budynków gospodarczych (o analogicznych proporcjach i pokryciu) usytuowanych równoległe lub prostopadłe do drogi wokół niezabudowanego, czworobocznego podwórza gospodarczego;

- 15) **tradycji historycznej zabudowy** - należy przez to rozumieć kształtowanie zabudowy inspirowane wcześniejszą formą historyczną budynków z dachem spadzistym o nachyleniu 40-45 stopni w kolorze szarym lub ceglasczerwonym (nieprzekraczalne parametry : szerokość od 9 do 14 m, wysokość od 9 do 12 m, długość od 9 do 50 m) lub późniejszą formą historyczną budynków z dachem o nachyleniu połaci od 20 do 22 stopni krytą szarą lub czarną papą lub blachą (nieprzekraczalne parametry: szerokość od 8 do 12 m, wysokość od 8 do 10 m, długość od 14 do 30 m), przy podstawowym założeniu dopuszczenia wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji użytkowych;
- 16) **terpie holenderskim** - należy przez to rozumieć wyraźnie wyróżniające się w płaskim krajobrazie niewielkie wzniesienie, usypane sztucznie;
- 17) **obiekcie dysharmonijnym** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane kolidujące z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie; obiekty dominujące w przestrzeni pod względem wysokości, powierzchni lub kubatury, nowoczesne systemy OZE, reklamy, płoty z przęsł betonowych, gabiony;
- 18) **historycznym układzie ruralistycznym** - definicja zgodnie z definicją wg, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 5. 1. Na rysunkach planu zawarto następujące oznaczenia graficzne wynikające z ustaleń planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) symbol przeznaczenia terenu - zgodnie z ustaleniami w §6,
- 5) układ ruralistyczny wsi Karwieńskie Błota I i II wpisany do rejestru zabytków - objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefa ochrony ekspozycji,
- 7) strefa ekspozycji zabytkowego cmentarza,
- 8) cmentarz poewangelicki z XIX w. wpisany do rejestru zabytków - objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 9) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych,
- 10) siedlisko o charakterze tradycyjnej zagrody wielobudynkowej,
- 11) przebieg historycznych podziałów,
- 12) przebieg historycznych dróg,
- 13) przebieg historycznych rowów melioracyjnych,
- 14) tereny z bezwzględny zakazem zabudowy,
- 15) wartościowe drzewa - orientacyjna lokalizacja,
- 16) granica Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 17) granica Bielawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 18) obszar planu znajduje się w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- 19) strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV,
- 2) wały kanału Karwianki,
- 3) strefa ograniczeń 50 m od stopy wału,
- 4) obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwsztormowego,
- 5) orientacyjna lokalizacja przejść i ciągów pieszych,

6) proponowana forma zabudowy i podziału terenu – schemat.

Rozdział 1.

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

§ 6. Ustala się przeznaczenie dla poszczególnych terenów wg następujących klas:

- 1) **MNW-MNB**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) **MNW-UT**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług turystyki;
- 3) **MNW-MNB-U**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług;
- 4) **MNW-UHD-UT**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług handlu detalicznego lub/i usług turystyki;
- 5) **MNW-U-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług lub/i zabudowy zagrodowej;
- 6) **MWW**– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 7) **KDG** – teren drogi głównej;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 10) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **KR-KPP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub/i komunikacji pieszej;
- 12) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 13) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 14) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **L** - teren lasu;
- 16) **ZP**- teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Podstawowe parametry zabudowy zostały ustalone w Dziale III – Ustalenia szczegółowe.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej ustala się:

- 1) formy zabudowy nawiązujące do historycznej zabudowy istniejącej w Karwieńskich Błotach, w zakresie: rozplanowania na działce, kształtu rzutu budynku, ilości kondygnacji nadziemnych i kąta nachylenia połaci dachowych,
- 2) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 3) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych zlokalizowanych na jednej działce do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i strzechy;
- 4) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym – cegła ceramiczna, drewno, tynk w kolorze: białym, beżowym, szarym, jasne ugry z palety ziemi;
- 5) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych;
- 6) charakter wydzielen (granice działek) powinny nawiązywać do charakteru zabudowy wiejskiej, z wykluczeniem stosowania prefabrykatów betonowych i gabionów.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Obszar planu zgodnie z rysunkiem położony jest w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Bielawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) Istniejące rowy melioracyjne odwadniające tereny objęte opracowaniem planu należy zachować. Dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu oraz skanalizowanie wtórnych rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania ich ciągłości – nie dotyczy rowów historycznych, dla których ustala się ochronę poprzez ich zachowanie;
- 4) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją. Wody opadowe zagospodarować do zbiorników w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców itp.;
- 5) Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów o symbolach MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów o symbolach MNW-UT, MNW-MNB-U, MNW-UHD-UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenów o symbolach MNW-U-RZM – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenu o symbolu MWW- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) dla terenów o symbolach RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 7) Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzew należy wykluczyć na nich występowanie porostów, zasiedlenia przez ptaki oraz owady (i nietoperze) i podejmować działania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
- 9) Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.

Rozdział 4. **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. Należy zachować drzewa niekolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu i drzewa wskazane na rysunku planu jako wartościowe; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych.

2. Należy wprowadzić w otoczeniu zabudowy zieleni wielowarstwową w formie grup drzew i krzewów.

3. Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, nadwodnych, podmokłości i oczek wodnych na terenach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Na terenie opracowania planu znajdują się następujące obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) układ ruralistyczny wsi Karwieńskie Błota I i II wpisany do rejestru zabytków - objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej - oznaczonej na rysunku planu;
- 2) cmentarz poewangelicki w Karwieńskich Błotach I (nieczynny) – XIX w. – nr rej. 1309 (dawniej 1089) - decyzja z dnia 24.04.1990 r.; znajdujący się na terenie 1ZP. W obrębie zabytkowego cmentarza i jego otoczenia:

- a) nakazuje się rewaloryzację zabytkowego cmentarza na podstawie planu rewaloryzacji,
- b) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie terenu cmentarza w historycznych granicach. 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.

2. Obszar planu znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu, ochronie poddaje się: historyczny zespół ruralistyczny, historyczną kompozycję przestrzenną, historyczny układ zabudowy, historyczne budynki, historyczne kanały, historyczny układ dróg oraz historyczne podziały,

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej w obrębie Karwieńskich Błot I:
 - a) nową zabudowę należy pod względem skali, gabarytów, geometrii dachu i lokalizacji względem drogi kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej północno-pomorskiej zagrody wielobudynkowej; na niższych położonych fragmentach niwy siedliskowej dopuszcza się zgodne z tradycją holenderską lokowanie zabudowy na niewielkich wzniesieniach (na wzór holenderskich „terpów”),
 - b) ustala się ochronę historycznych podziałów ujawnionych na rysunku planu poprzez zachowanie i odtworzenie, ustala się nakaz zachowania zieleni wzdłuż wyznaczonych historycznych granic działek, rowów lub dróg,
 - c) ustala się ochronę historycznego układu dróg poprzez zachowanie ich przebiegu, sposób zagospodarowania i urządzenia dróg historycznych (w tym nawierzchnia, mała architektura i lokalizacja zieleni) winien nawiązywać do historycznego charakteru zabytkowych wnętrz;
- 2) na terenach rolniczych ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej o walorach krajobrazowych oraz dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż historycznych granic działek i kanałów gatunkami rodzimymi liściastymi; ustala się zakaz grodzenia za wyjątkiem ogrodzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą lub hodowlaną;
- 3) obowiązuje pełna ochrona konserwatorska obiektu wpisanego do rejestru zabytków wraz z jego otoczeniem, w zakresie wszystkich elementów historycznych. Wszelkie działania w obrębie obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów o wartościach historyczno – kulturowych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §10 ust. 5 uchwały;

- 5) ustala się ochronę zieleni wysokiej o walorach krajobrazowych oraz wartościowego drzewostanu, które należy zachować a nową zielenią wysoką należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej, zaleca się dęby, olchy, lipy, jesiony, graby, wierzby, kasztany, wyklucza się drzewa iglaste. Wszelkie działania w zakresie gospodarki zielenią wysoką należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ustala się ochronę siedlisk o charakterze tradycyjnej zagrody wielobudynkowej oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §10 ust. 6 uchwały;
- 7) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów dyszarmicznych;
- 8) w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości poniżej 20 m od terenu kanału Karwianki, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu, ochronie poddaje się: charakterystyczne cechy krajobrazu urządzonego i naturalnego o walorach kulturowych, która obejmuje między innymi: poldery, kanały z roślinnością, historyczny układ komunikacyjny oraz przebieg historycznych podziałów i rozłogu pól, w tym podkreślających te podziały rowów melioracyjnych,

- 1) na terenach ustala się następujące zasady:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycji historycznej zabudowy pod względem skali, gabarytów i formy dachu,
 - b) wszelkie działania w obrębie strefy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - c) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów o wartościach historyczno – kulturowych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §10 ust. 5 uchwały,
 - d) ustala się ochronę zieleni wysokiej o walorach krajobrazowych oraz wartościowego drzewostanu oznaczonego na rys. planu, które należy zachować a nową zielenią wysoką należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej, zaleca się dęby, olchy, lipy, jesiony, graby, wierzby, kasztany, wyklucza się drzewa iglaste.
 - e) ustala się ochronę siedlisk o charakterze tradycyjnej zagrody wielobudynkowej oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §10 ust. 6 uchwały.

4. Ustala się strefę ekspozycji cmentarza, oznaczoną na rysunku planu, gdzie nie należy lokalizować zieleni wysokiej. Wszelkie działania w obrębie zabytkowego cmentarza należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się ochronę obiektów o wartościach historyczno-kulturowych na terenach 2MNW-UT, 14MNW-MNB-U, 18MNW-MNB-U, 23MNW-MNB-U, 24MNW-MNB-U i 1MNW-U-RZM, oznaczonych na rysunku planu; dla w/w obiektów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych i ich otoczenia w zakresie historycznych: proporcji bryły głównej budynku, kształtu dachu, pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu, materiału budowlanego, kolorystyki, lokalizacji, występującego detalu architektonicznego;
- 2) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 4) zakaz ocieplania budynków o wartościach historyczno-kulturowych styropianem;
- 5) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na działce wokół budynku o wartościach historyczno-kulturowych;
- 6) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 7) rozbiorę budynku o wartościach historycznych dopuszcza się wyłącznie w sytuacjach szczególnie uzasadnionych jego stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego,

potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu; w przypadku rozbiórki, w miejscu rozebranego budynku, dopuszcza się wyłącznie obiekt w formie nawiązującej do rozebranego budynku, zaprojektowany w oparciu o dokumentację pomiarową wykonaną przed rozbiórką.

6. Ustala się ochronę siedlisk o charakterze tradycyjnej zagrody wielobudynkowej, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie rozmieszczenia budynków, skali i formy zabudowy; lokalizacja nowej zabudowy winna nawiązywać do historycznie ukształtowanego układu. Wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Na obszarze planu ujawniono wartościowy drzewostan (na rysunku planu oznaczono orientacyjne położenie pojedynczych drzew lub ich grupy). Wartościowy drzewostan podlega ochronie poprzez utrzymanie i uzupełnianie. Dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych w stosunku 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków -zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji oznaczone symbolami KDG, KDL, KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem ustaleń zawartych w pkt. 3;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic.
- 4) maksymalna wysokość infrastruktury dla słupów oświetleniowych: 8 m.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. Ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad ochrony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej § 10 ust. 2.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury

technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;

- 4) ustala się ochronę historycznych podziałów poprzez zachowanie i dopuszczenie odtworzenia zgodnie z § 10. ust. 2 pkt. 1. pkt. b;
- 5) podziały działek na terenach w obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 8.

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

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

2. Na obszarze objętym planem występuje obwałowanie kanału Karwianki. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in. wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W przypadku likwidacji wałów lub uzyskania decyzji zwalniającej od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazy nie obowiązują.

3. Tereny 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 11MNW-MNB, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 8MNW-UHD-UT, 9MNW-UHD-UT, 3RZM, 2RN, 3RN, 4RN i 5RN zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego sporządzonymi na podstawie przepisów odrębnych, znajdują się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwsztorowego. Na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału, inwestycje projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

4. Zgodnie z uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Dopuszcza się scalanie nieruchomości w celu przywrócenia historycznych podziałów.

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

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 20,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki - jak w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 10.

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

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) zainwestowanie i użytkowanie zrealizowane zgodnie z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa i nadbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i przebudowie; rozbudowa i nadbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;

3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie średniego napięcia 15kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 14 m (po 7,0 m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia 15kV). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii 15kV, skablowania, zmiany trasy lub likwidacji strefy wyznaczone na rysunku nie obowiązują.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi wojewódzkiej głównej KDG poprzez istniejące zjazdy, drogi powiatowej lokalnej KDL, dróg dojazdowych KDD, dróg wewnętrznych KR, dróg KR-KPP oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z § 16 ust. 3 uchwały. Dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako orientacyjna lokalizacja przejść i ciągów pieszych wzdłuż kanału Karwianki łączącego centrum wsi z zabytkowym cmentarzem.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,

c) 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy, motelowy i pensjonatowy,

d) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wyżej wymienione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,

e) dla posiadaczy karty parkingowej miejsca postojowe należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6,0 m do maksymalnie pięciu działek, powyżej pięciu działek szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,

b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m a przy drogach pożarowych 20,0 m na 20,0 m.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących z uwzględnieniem zasad ochrony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej w § 10 ust. 2;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

3) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na każdym terenie dopuszcza się możliwość wybudowania uzupełniającego źródła wody w postaci przeciwpożarowych zbiorników wodnych;

5) dopuszcza się wysokość do 8,0 m dla naziemnej infrastruktury technicznej;

6) wyklucza się lokalizację masztów i anten telekomunikacyjnych na terenach w obszarze wpisanym do rejestru zabytków -nie dotyczy słupów oświetleniowych.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i instalacji produkujących energię ze źródeł odnawialnych. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej,
 - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
 - a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Krokowa,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: poprzez istniejące i projektowane systemy telekomunikacyjne.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. W granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem ustalenia w § 11. ust. 3 pkt 3 oraz dopuszczeń w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 13.

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB**, **2MNW-MNB**, **3MNW-MNB**, **4MNW-MNB**, **5MNW-MNB**, **6MNW-MNB**, **7MNW-MNB**, **8MNW-MNB**, **9MNW-MNB**, **10MNW-MNB** i **11MNW-MNB** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

- b) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów 3RN i 5RN,
 - 6,0 m i 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4RN,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów WS,
 - 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej terenów 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 24MNW-MNB-U, 7MNW-UHD-UT, 8MNW-UHD-UT,
 - 5,0 m, 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KR,
 - jak na rysunku planu,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%; minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego -100m²,
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,4;
- d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
- e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynku gospodarczo-garażowego: maksymalnie 5,0 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu; dla budynku gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDD i KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - c) tereny 1MNW-MNB, 2MNW-MNB znajdują się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-UT, 2MNW-UT, 3MNW-UT, 4MNW-UT wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług turystyki. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie w ramach usług turystyki dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KR i granicy opracowania,
 - w linii istniejącej zabudowy,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 10%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: minimalnie 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowego: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°;
 - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDD i KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - b) na terenie 2MNW-UT znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
 - c) na terenie 1MNW-UT i 2MNW-UT znajdują się wartościowe drzewa, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 7 uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-U**, **2MNW-MNB-U**, **3MNW-MNB-U**, **4MNW-MNB-U**, **7MNW-MNB-U**, **8MNW-MNB-U**, **10MNW-MNB-U**, **11MNW-MNB-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz inne usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KR,
 - 6,0 m, 8,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1ZP,
 - jak na rysunku planu,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0, maksymalnie 0,6;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: minimalnie 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 7,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu;
 - g) **poziom posadzki parteru**: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1500 m²; dla zabudowy bliźniaczej na terenie 1MNW-MNB-U minimalnie 500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi KDL, KDD i dróg KR, KR-KPP,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,

- b) fragmenty terenów 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U znajdują się w strefie ekspozycji zabytkowego cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4 uchwały,
- c) na terenach wskazano orientacyjną lokalizację przejść i ciągów pieszych wzdłuż kanału Karwianki leżącej poza granicami planu,
- d) tereny znajdują się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
- e) na terenie 4MNW-MNB-U znajduje się wartościowe drzewo, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 7 uchwały,
- f) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MNW-MNB-U**, **6MNW-MNB-U** i **9MNW-MNB-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz inne usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 16,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD i KDL,
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 6,0 m i 20,0 m od linii rozgraniczającej dróg KR,
 - 6,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KR-KPP,
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej terenów 4KR-KPP i 5KR-KPP,
 - w linii istniejącej zabudowy,
 - jak na rysunku planu,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 10%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy**: minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu;
 - g) **poziom posadzki parteru**: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku,
 - h) **formy zabudowy** – zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza usytuowana na terenie w formie tradycyjnej zagrody północno-pomorskiej, wielobudynkowej – według schematu rozmieszczenia budynków przedstawionego na rysunku planu;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL poprzez proponowany podział, z dróg KDD, KR i KR-KPP,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - b) na terenach wskazano orientacyjną lokalizację przejść i ciągów pieszych wzdłuż kanału Karwianki leżącej poza granicami planu;
 - c) tereny znajdują się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - d) na rysunku planu przedstawiono schemat propozycji formy zabudowy i podziału terenu; dopuszcza się inny podział terenów z zachowaniem wielkości nowo wydzielonych działek i proponowanym układem zabudowy,
 - e) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12MNW-MNB-U**, **13MNW-MNB-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz inne usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KR,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - w linii istniejącej zabudowy,
 - jak na rysunku planu,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,4;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** minimalnie 7,0 m, maksymalnie 10,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35°-45°;

- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1200 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL i dróg KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - b) na terenach wskazano orientacyjną lokalizację przejść i ciągów pieszych wzdłuż kanału Karwianki leżącej poza granicami planu,
 - c) tereny znajdują się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MNW-MNB-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz inne usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów WS,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0, maksymalnie 0,6;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynku gospodarczo-garażowego: maksymalnie 5,0 m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; lub dwuspadowy na ścianie kolankowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22° -30°; dla budynków gospodarczo - garażowych dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL, KDD i poprzez tereny sąsiednie,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych oznaczony na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
 - d) teren znajduje się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MNW-MNB-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz inne usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,4;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynku gospodarczo-garażowego: maksymalnie 5,0 m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dla budynku gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) teren znajduje się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16MNW-MNB-U**, **17MNW-MNB-U**, **18MNW-MNB-U**, **19MNW-MNB-U**, **20MNW-MNB-U**, **21MNW-MNB-U**, **22MNW-MNB-U**, **23MNW-MNB-U**, **24MNW-MNB-U** i **25MNW-MNB-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz inne usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów WS,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i KDG,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KR,
 - 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu 8MNW-UHD-UT,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 9MNW-UHD-UT,
 - w linii istniejącej zabudowy,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;

- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,6;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynku gospodarczo-garażowego: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45° lub dwuspadowy na ścianie kolankowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22° -30°; dla budynków gospodarczo - garażowych dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
 - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1000 m²;
 - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL, KDD, KR, przez istniejące zjazdy z drogi KDG i tereny sąsiednie,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) na terenach 18MNW-MNB-U, 23MNW-MNB-U i 24MNW-MNB-U znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych oznaczony na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
 - c) na terenie 18MNW-MNB-U znajdują się wartościowe drzewa, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 7 uchwały,
 - d) przez teren 17MNW-MNB-U przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
 - 7) stawka procentowa: 30%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-UHD-UT**, **2MNW-UHD-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług handlu detalicznego lub/i usług turystyki. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz usługi handlu detalicznego w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KR,

- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów 3KR-KPP i 4KR-KPP,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,2;
- d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 50%;
- e) **wysokość zabudowy:** minimalnie 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- h) budynki projektować na planie wydłużonego prostokąta o proporcjach min. 1:1,5, usytuowane kalenicą główną równoległe do drogi KDL;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 2000 m²; dopuszcza się podział na działki o szerokości frontów nie mniejszych niż 28 m;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL i dróg KR, KR-KPP,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - c) na terenach wskazano orientacyjną lokalizację przejść i ciągów pieszych wzdłuż kanału Karwianki leżącej poza granicami planu;
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNW-UHD-UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług handlu detalicznego lub/i usług turystyki. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz usługi handlu detalicznego w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KR,
- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
- w linii istniejącej zabudowy,
- i zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,4;

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;

e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,5 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu;

g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;

3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1500 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL i drogi KR,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,

b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,

b) teren znajduje się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,

c) na terenie wskazano orientacyjną lokalizację przejść i ciągów pieszych wzdłuż kanału Karwianki leżącej poza granicami planu;

d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MNW-UHD-UT**, **5MNW-UHD-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług handlu detalicznego lub/i usług turystyki. Dopuszcza się:

a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz usługi handlu detalicznego w parterach budynków,

b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów WS,
- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD,
- w linii istniejącej zabudowy;

b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,6;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;

e) wysokość zabudowy: minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;

f) geometria głównej połaci dachu: dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dla budynku gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;

g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku,

h) budynki projektować na planie wydłużonego prostokąta o proporcjach min. 1:1,5, usytuowane kalenicą główną równoległe do drogi KDL;

3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1000 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDD i drogi KDL,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,

b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,

b) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNW-UHD-UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług handlu detalicznego lub/i usług turystyki. Dopuszcza się:

a) samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji,

b) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy lub usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;

c) w budynku usługowym dopuszcza się lokale mieszkalne,

d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu WS;

- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%; minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego -100m²,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,4;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dla budynku gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
 - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDD i poprzez tereny sąsiednie,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MNW-UHD-UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług handlu detalicznego lub/i usług turystyki. Dopuszcza się:
- a) samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji,
 - b) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy lub usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
 - c) w budynku usługowym dopuszcza się lokale mieszkalne,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDG,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,75;

- d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
- e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu; dla budynku gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDD oraz przez istniejące zjazdy z drogi KDG,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MNW-UHD-UT** i **9MNW-UHD-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług handlu detalicznego lub/i usług turystyki. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz usługi handlu detalicznego w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - c) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 50,0 m od granicy opracowania;
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,3;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 12,0 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu; dla budynku gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: przez istniejące zjazdy z drogi KDG,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) przez teren 9MNW-UHD-UT przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U-RZM** i **2MNW-U-RZM** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług lub/i zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:
- a) wyłącznie w ramach usług dopuszcza się w budynku mieszkalnym pensjonaty, wynajem pokoi oraz inne usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDG,
 - w linii istniejącej zabudowy i na jej przedłużeniu,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,4;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** minimalne 7,0 m, maksymalnie 8,5 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); na terenie 2MNW-U-RZM dla budynku z płaskim dachem dopuszcza się zwiększenie jego wysokości do niezbędnej do przekrycia go dachem dwuspadowym; dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 7,0 m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45° lub dwuspadowy na ścianie kolankowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22° -30°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku,
- h) formy zabudowy - tradycyjna północno-pomorska zagroda wielobudynkowa; w przypadku adaptacji istniejących budynków gospodarczych na inne funkcje należy zachować gospodarczy charakter ich formy architektonicznej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: jak w stanie istniejącym;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDD, KR oraz przez istniejące zjazdy z drogi KDG,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
- b) na terenie 1MNW-U-RZM znajdują się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
- c) dla siedliska na terenie 2MNW-U-RZM o charakterze tradycyjnej zagrody wielobudynkowej oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6 uchwały,
- d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- w linii istniejącej zabudowy,
 - 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL;
- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,3;
- d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 50%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 2500 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - b) fragment terenu znajduje się w strefie ograniczeń 50 m od stopy wału (oznaczonej na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - b) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - c) dostępność: z ograniczeniami – zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia jak w § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,

- b) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - c) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) teren 1KDD znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - c) tereny 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD znajdują się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - c) na terenie 2KDD znajdują się wartościowe drzewa – obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 7 uchwały,
 - d) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia jak w § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR i 24KR** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) tereny 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR i 21KR znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,

- c) tereny 22KR, 23KR i 24KR znajdują się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - d) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia jak w § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR-KPP, 2KR-KPP, 3KR-KPP, 4KR-KPP i 5KR-KPP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub/i komunikacji pieszej;
 - 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
 - 3) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - c) przez teren 2KR-KPP przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN i 5RN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **udział powierzchni biologicznie czynnej**: 100%;
 - 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu: z drogi KR, KDD i z terenów przyległych;
 - 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - c) teren 1RN znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - d) tereny 2RN, 3RN, 4RN i 5RN znajdują się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - e) przez teren 3RN przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - f) pozostałe ustalenia jak w § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:
 - a) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KR,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 10%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0, maksymalnie 0,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: minimalnie 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 7,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; lub dwuspadowy na ścianie kolankowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22° -30°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku,
 - h) formy zabudowy - tradycyjna północno-pomorska zagroda wielobudynkowa; w przypadku adaptacji istniejących budynków gospodarczych na inne funkcje należy zachować gospodarczy charakter ich formy architektonicznej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg KR i KR-KPP,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - b) dla siedliska o charakterze tradycyjnej zagrody wielobudynkowej oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6 uchwały,
 - c) na terenie 2RZM znajduje się wartościowe drzewo, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 7 uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3RZM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:

- a) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej,
 - b) tylko jeden budynek mieszkalny o powierzchni do 120 m² i dodatkowo jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - 5,0 m od istniejących rowów melioracyjnych,
 - i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0, maksymalnie 0,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 60%;
 - e) **wysokość zabudowy:** minimalnie 7,0 m, maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze); dla budynków gospodarczo - garażowych: maksymalnie 7,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°; lub dwuspadowy na ścianie kolankowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22 ° -30°; dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny na długości połaci dachu; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku,
 - h) formy zabudowy - tradycyjna północno-pomorska zagroda wielobudynkowa; dopuszcza się budynek w głębi działki;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - b) pozostałe ustalenia jak w § 8 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS i 4WS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren wód powierzchniowych śródlądowych; dopuszcza się:
 - a) budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,
 - b) budowę mostków, kładek i pomostów,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **udział powierzchni biologicznie czynnej:** 100%;

- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu z terenów przyległych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: 100 %,
 - b) zakaz zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: przez tereny przyległe;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
- 6) stawka procentowa: 0%.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu - rewaloryzacja zabytkowego cmentarza zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 80 %,
 - b) zakaz zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KR;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu: na terenie znajduje się cmentarz poewangelicki w Karwieńskich Błotach I wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP**, **3ZP** i **4ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ławki, oświetlenie, place zabaw, boiska, ścieżki piesze,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 80%, przy wykorzystaniu terenu na boisko i place zabaw minimalnie 15%,

b) zakaz zabudowy;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: obsługa komunikacyjna terenów: z drogi KDD;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się;

6) stawka procentowa: 0%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

§ 49. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Karwieńskie Błota I i II w gminie Krokowa uchwalony Uchwałą Nr XLVII/478/2022 Rady Gminy Krokowa z dnia 31 marca 2022 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego poz. 2024 dnia 25 maja 2022 r., w granicach określonych na rysunku niniejszego planu.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Krzebietke

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Krokowa

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.:Dz.U.z 2023r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz. 781), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.:Dz.U. z 2024 r. poz. 1824, 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.:Dz.U. z 2024 r. poz. 1824, 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieńskie Błoto Pierwsze, gmina Krokowa został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Krokowa w dniach od 18.06.2025 r. do 18.07.2025 r. oraz ponownie w dniach od 27.04.2026 r do 25.05.2026 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do dnia 01.08.2025 r. wpłynęło 12 uwag z których 10 uwag zostało uwzględnionych, 1 uwaga została uwzględniona częściowo a 1 uwaga została nieuwzględniona. W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie ponownego wyłożenia do dnia 08.06.2026 r. wpłynęło 6 uwag, które nie zostały uwzględnione.

1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.07.2025 r. dotyczyła działki nr 469/5.

Uwaga o treści:

Wnioskujemy o budowlane przeznaczenie przede wszystkim terenów niskiej kl. Bonitacyjnej gruntów t.j. IV, V i VI - RZM

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.

Uzasadnienie:

Organ uzgadniający – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska odmową uzgodnienia nr RDOŚ-Gd-WZP.610.13.12.2025.JK/MKU z dnia 03.09.2025 r. przedstawiła negatywne stanowisko dotyczące przekształceń wskazanych terenów rolnych na tereny zabudowy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

2) Uwaga złożona przez Referat Zagospodarowania Przestrzennego, Geodezji i Nieruchomości, Gmina Krokowa w dniu 22.07.2025 r. dotyczyła działek nr 460, 466/6, 428/1, 428/2, 430/1, 430/2, 395/85, 410/5.

Uwaga o treści:

Wnioskuję o przeznaczenie działek nr 460, 466/6, 428/1, 428/2, 430/1, 430/2, 395/85, 410/5, obręb Karwieńskie Błota pod zabudowę zagrodową jako dopełnienie niwy siedliskowej.

Uwaga nieuwzględniona częściowo przez Wójta Gminy Krokowa.

Uzasadnienie:

Organ uzgadniający – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska odmową uzgodnienia nr RDOŚ-Gd-WZP.610.13.12.2025.JK/MKU z dnia 03.09.2025 r. przedstawiła negatywne stanowisko dotyczące przekształceń wskazanych terenów rolnych na tereny zabudowy, z wyjątkiem fragmentu działki 395/85.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.05.2026 r. dotyczyła działki nr 469/5.

Uwaga o treści:

Ponawiam wniosek z 10.01.2024 r o przeznaczenie działki nr 469/5 na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub RZM) - Działka nr 469/5 leży we wschodniej części wsi wpisanej do rejestru zabytków, na obszarze, na którym PWKZ dopuścił zabudowę kolejnymi stanowiskami m.in. 22 sierpnia 2008 r., 25 maja 2016 r. i 31 maja 2024 r. — zał. 2.4. Organ konserwatora zabytków, który od momentu wpisu Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z 17 czerwca 2005 r. I.dz. WKZ-5340/3/92/8 obszar wsi Karwieńskie Błota I i II wraz z otoczeniem do rejestru zabytków pod nr A-1060 (obecny numer: A-1760) - objął ochroną jednostkę osadniczej składającej się z: - terenów budowlanych - jak też rolniczych Nie można więc bez dyskusji przyjąć odmowy włączenia działki nr 469/5 do zabudowy - ze względu na podmokłość terenu - w sytuacji gdy ta cecha terenu była jednym z powodów objęcia go najwyższą formą ochrony konserwatorskiej; A ta ochrona dopuszcza w tym miejscu zabudowę.

Nie można zgodzić się na krytyczne stanowisko RDOŚ w tej sprawie z szeregu powodów: • wniosek dotyczy niewielkiego obszaru, w większości VI klasy gruntów (zał. 5) - wniosek dotyczy jednego kierunku rozwojowego wsi, - wnioskowana działka kontynuuje historyczny rozwój wsi wzdłuż drogi i kanałii, - teren objęty wnioskiem ma ten sam charakter przyrodniczy jak Inne części wsi i jak sąsiadujące miejscowości; gdyby więc przyjąć ograniczenia przyrodnicze (podmokłość terenu) ta wieś by nigdy nie powstała. A tymczasem nie tylko powstała, ale została też objęta ochroną kulturową. I zgodnie z tą ochroną wyrażoną w kolejnych stanowiskach PWKZ nie degraduje wartości kulturowo-przyrodniczych, - od strony przyrodniczej, obszar położony jest na peryferiach strefy chronionego krajobrazu prawdopodobnie niezręcznie w tym niewielkim fragmencie wyznaczonej w 2021 r. - ze względu na zignorowanie możliwości nawet najmniejszego rozwoju wsi) Jednocześnie obszar objęty wnioskiem nie posiada żadnego wpływu na Rezerwat Bielawskie Błota, wokół którego w 2021 r. wyznaczono strefę ochrony. Na koniec nie można tu pominąć umowy społecznej dotyczącej wnioskowanego obszaru a związanej z niemożnością uchwalenie planu wsi - jako głównego narzędzia prowadzenia gospodarki przestrzennej. Plan wielokrotnie próbowano bezskutecznie uchwalił przez blisko 40 lat. Głównie z powodu braku skutecznego narzędzia ustalenia zasięgu terenów budowlanych. W dniu 11.09.2007 r. odbyło się w Pomorskim Urzędzie Wojewódzkim z udziałem PWKZ konferencja w sprawie doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem zagospodarowania obszaru Karwieńskie Błota I i II w gminie Krokowa. Wojewoda Pomorski oficjalnie zwrócił się o przyspieszenie opracowania planu miejscowego Karwieńskich Błot. Dodatkowo przychyłono się do wniosku organu sporządzającego plan by ostatecznie określić tereny, które ze względów kulturowo -przyrodniczych (rzędówka bagienna) mogą zostać zabudowane. I choć było to działanie nadzwyczajne - to właśnie w celu przyspieszenia prac planistycznych na tym szczególnym obszarze (z jednej strony na terenie historycznej rzędówki bagiennej z drugiej strony na terenie wyjątkowej koncentracji samowoli budowlanych) materiał taki został dostarczony Wójtowi Gminy Krokowa w dn. 25.08.2008 r. z dodatkowym pismem MX2.07131681412003 z dnia 16.09.2008 r. I wielokrotnie był później ponawiany. Uchwalony w 2022 r. plan wypełnił kwestię planu dla chronionych rolniczych polderów. Obecny plan ma wypełnić ostatecznie kwestię terenów budowlanych - dlatego jest opracowywany jedynie w granicach terenów budowlanych ustalonych przez PWKZ w 2008 r. i konsekwentnie do dnia dzisiejszego podtrzymywanych.

Podważanie zasięgu terenów budowlanych ustalonych w 2008 r. byłoby swoistym naruszeniem społecznego porozumienia zgodnie, z którym lokalna społeczność oraz urząd nie oprotestowali ochrony rolnych polderów i na tej samej zasadzie: żaden urząd, w tym RDOŚ, nie powinien podważać ustalonego - na długo przed stref chronionego krajobrazu - zasięgu terenów budowlanych. To dzięki opisanym działaniom wojewody i innych organów powstały w końcu warunki uchwalenia planu, który będzie narzędziem prowadzenia gospodarki przestrzennej na tym wyjątkowo konfliktowym obszarze, prawdopodobnie na długie lata.

Na koniec pragnę zwrócić uwagę na ważne fakty, iż:

- po pierwsze: znaczna część terenów o podłożu organicznym z wysoko zalegającymi wodami gruntowymi - zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi z 2008 r. - została już wcześniej (plan z 2022r.) przy akceptacji RDOS przeznaczona na zabudowę mieszkaniową np. teren 11.MNW-MNB, (w części wschodniej zał. rysunku zabudowa osiągnęła granicę konserwatorską - zał.1)
- po drugie: także w aktualnym projekcie planu szereg jednostek urbanistycznych na terenach z podłożem organicznym z wysoko zalegającymi wodami gruntowymi - mieszczących się także na terenach dopuszczonych do zabudowy ze względów konserwatorskich - także została dopuszczona pod zabudowę, np. 11.MNW-MNB, 3RZM, 9.MNW-MNB.

Kierując się względami konserwatorskimi, wymogiem równości w traktowaniu wnioskodawców, wymogiem wypełniania umów społecznych i zobowiązań organów uczestniczących w sporządzaniu planu, w tym wojewody a także logiką stosowania Uchwały Serniku Województwa Pomorskiego nr 424/XXXXV/21 z dn. 26.07.2021 r. (koniecznością uwzględniania minimalnych potrzeb rozwojowych wsi) - wnoszę jak na wstępie.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.

Uzasadnienie:

Organ uzgadniający – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska odmową uzgodnienia nr RDOŚ-Gd-WZP.610.13.12.2025.JK/MKU z dnia 03.09.2025 r. przedstawiła negatywne stanowisko dotyczące przekształceń wskazanych terenów rolnych na tereny zabudowy - brak jest nowych przesłanek, które wpłynęłyby na jego zmianę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

- 4) Uwaga złożona przez DORACO Investment sp. z o.o. ul. Opacka 12, 80-338 Gdańsk w dniu 29.05.2026 r. dotyczyła działek nr 1761,1762, 1772,
- 5) Uwaga złożona przez Amber sp. z o.o. ul. Energetyków 3/4, 70-952 Szczecin w dniu 29.05.2026 r. dotyczyła działek nr 1763,1767, 1769,1773, 1777, 1778, 1779,
- 6) Uwaga złożona przez DORACO Investment sp. z o.o. ul. Opacka 12, 80-338 Gdańsk w dniu 29.05.2026 r. dotyczyła działek nr 1759. 1760, 1764, 1765, 1768, 1774, 1780, 1781,
- 7) Uwaga złożona przez DORACO Investment sp. z o.o. ul. Opacka 12, 80-338 Gdańsk w dniu 29.05.2026 r. dotyczyła działek nr 1770, 1771, 1766, 1776, 1775

Uwaga o treści:

Spółka *zgodnie z uwagą* składa uwagę do projektu miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieński Błoto Pierwsze gmina Krokowa, opublikowany dnia 27.04.2026 r. na BIP Gminy Krokowa dotyczącą przeznaczenia działek *zgodnie z uwagą* obr. 0007 Karwieńskie Błota *zgodnie z załącznikiem nr 1* do niniejszej uwagi.

(uwaga nr 1: Spółka składa uwagę dotyczącą usunięcia z projektu mpzp (część tekstowa i część graficzna) ustalenia strefy ograniczeń od stopy wału

Zgodnie z projektem MPZP dla terenu nieruchomości nr *zgodnie z uwagą* obr. 0007, ustalono ograniczenie w postaci zakazu zabudowy w odległości 50 m od stopy wału. Nieruchomości te położone są w sąsiedztwie kanału Karwianka, analogiczne jak nieruchomości w strefie nr 4MNW-UT. Zgodnie z upublicznonym projektem MPZP, dla działek w strefie 4MNW-UT oraz w części strefy 1MNW-MNB-U (Działka nr 262/1 obr. 0007) nie ustalono strefy ograniczeń 50 m od stopy wału. Przedmiotowa uchwała ustanawiając docelowo prawo miejscowe, winna mieć jednolite ustalenia dla wszystkich nieruchomości położonych przy kanale Karwianka. Zgłaszamy zatem uwagę o usunięciu ustaleń dot. ograniczeń od stopy wału, tak jak w strefie 4MNW-UT i części strefy 1MNW-MNB-U (działka nr 262/1 obr. 0007).

Dodatkowym uzasadnieniem usunięcia wprowadzonej strefy z ograniczeniami 50 m od stopy wału jest fakt, iż uchwała ta w par. 13 ust. 2 powołuje przepisy odrębne dotyczące zakazów w strefie położenia 50m od stopy wału, wobec czego nieuzasadnione jest zarówno powołanie przepisów odrębnych, jak i wprowadzenie literalne ustaleń dot. zakazów z ustawy Prawo Wodne do Projektu Planu miejscowego.

Uwaga nr 2: Spółka składa uwagę dotyczącą usunięcia z projektu mpzp (część tekstowa i część graficzna) ustalenia strefy z bezwzględnym zakazem zabudowy

Postulujemy usunięcie z projektu MPZP zapisów dotyczących strefy z bezwzględnym zakazem zabudowy, tak jak w przypadku terenów w karcie MPZP: 4MNW-UT oraz w części 1MNW-MNB-U (działka nr 262/1 obr. 0007), gdzie nie wprowadzono takich zakazów. Nieruchomości Spółki nr *zgodnie z uwagą* obr. 0007 położone są tak samo przy kanale Karwianki, jak działki w strefie 4MNW-UT oraz w części 1MNW-MNB-U (działka nr 262/1 obr. 0007), wobec czego należy traktować te nieruchomości analogicznie. Wyjaśniamy dodatkowo, że wprowadzenie takiego zakazu na działkach Spółki nie wynika z obowiązującego dokumentu nadrzędnego planistycznego tj. Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krokowa (dalej: SUIKZP). Zgodnie ze SUIKZP, wszystkie nieruchomości między ul. Pomorską a kanałem Karwianki w tym rejonie, zostały zakwalifikowane pod tereny rozwojowe gminy bez

ograniczeń w postaci wyznaczenia stref z bezwzględny zakazem zabudowy. Zakaz ten nie ma uzasadnienia w przepisach odrębnych, zatem ustalenie takiej strefy powodującej zablokowanie możliwości rozwoju inwestycyjnego przewidzianego w SUIKZP jest bezprzedmiotowe.

Uwaga nr 3: Spółka składa uwagę dot. zmiany przeznaczenia terenu drogi 5KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) na 1KDD (teren drogi dojazdowej)

Postulujemy zmianę przeznaczenia terenu drogi 5KR-teren komunikacji drogowej wewnętrznej (działka nr 1782 obr. 0007 własności gminnej i działka nr 1784 obr. 0007 własności prywatnej) na KDD - teren drogi dojazdowej, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomości Spółki (działki nr *zgodnie z uwagą* obr. 0007 Karwieńskie Błota).

Zadaniem własnym gminy jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości na terenie gminy. Zgodnie z upublicznią informacją na SIP (System Informacji Przestrzennej Gminy Krokowa), gmina przejęła na własność część układu komunikacyjnego oznaczonego w projekcie planu jako 5KR: nieruchomość nr 1782 obr. 0007 (działka o użytku drogowym), z pominięciem działki nr 1784 obr. 0007 (również o użytku drogowym). Nieruchomość ta (działka nr 1784 obr. 0007) stanowi własność prywatną i jej stan prawny nie został uregulowany przez gminę, tzn. nie przejęto tej nieruchomości pod układ drogowy ogólnodostępny. Powyższe podważa sens i istotę nabycia nieruchomości nr 1782 obr. 0007 pod układ drogowy gminny, ponieważ droga ta nie ma połączenia z drogą publiczną (1KDD ul. Pomorska).

Uwaga nr 4: W przypadku odmowy realizacji uwagi nr 3, Spółka postuluje alternatywnie o zakwalifikowanie działki nr 1784 obr. 0007 (własności prywatnej) na 1KDD - teren drogi dojazdowej, jako zjazd z drogi publicznej na drogę wewnętrzną 5KR)

Z uwagi na brak powiązania układu komunikacyjnego publicznego (ulica Pomorska) z gminną drogą wewnętrzną (5KR), wnosimy o zakwalifikowanie nieruchomości nr 1784 obr. 0007 w strefę 1KDD. Nieruchomość ta rozdziela powyższe drogi gminne, a funkcjonalnie stanowi zjazd z ul. Pomorskiej w gminną drogę wewnętrzną. Brak ciągłości układu drogowego uniemożliwia korzystanie z nieruchomości Spółki.)

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.

Uzasadnienie:

Strefa ograniczeń od wału regulowana jest przepisami odrębnymi. Zniesienie lub zmniejszenie strefy może nastąpić w przypadku likwidacji wałów lub uzyskania decyzji zwalniającej od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania nie jest aktem prawa miejscowego i nie przesądza o ostatecznym przeznaczeniu terenów. Strefa z bezwzględny zakazem zabudowy została wprowadzona zgodnie z odmownym postanowieniem nr ZN.5150.323.7.2023.HR Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu ochrony historycznej układu przestrzennego - brak jest nowych przesłanek, które wpłynęłyby na zniesienie strefy z zakazem zabudowy. Wskazane działki posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną. Obecna klasyfikacja drogi oraz własności nie przesądza o możliwości podjęcia przez gminę stosownej procedury administracyjnej i zaliczeniu tej drogi do dróg publicznych. Droga wewnętrzna łączy się z drogą gminną dojazdową, obsługuje niewielką ilość działek i jest nieprzelotowa – co stanowi brak podstaw do zmiany jej klasyfikacji.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.06.2026 r. dotyczyła działek nr 180/11,180/10, 180/18.

Uwaga o treści:

Proszę o uwzględnienie metrażu działki który jest około 1000m² i drogi dojazdowej o 5 m szerokości.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Krokowa.

Uzasadnienie:

Działka 180/11 posiada powierzchnię powyżej 1300 m², wskazany parametr powierzchni nowo wydzielonych działek- minimalnie 1200 m², nie ogranicza w tym zakresie możliwości jej zabudowy – uwaga nie uwzględniona. W projekcie planu przewidziano już poszerzenie drogi do 5 m (działki 180/10 i 180/18).

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Krokowa

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.:Dz.U.z 2023r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz. 781), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.:Dz.U. z 2024 r. poz. 1824, 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Gminy Krokowa rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

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

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

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

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

II. Budowa dróg

W granicach zmiany planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych (inwestycje drogowe zostały już przyjęte w poprzednim opracowaniu planistycznym dla tego obszaru).

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej (inwestycje sieci wodociągowej został już przyjęte w poprzednim opracowaniu planistycznym dla tego obszaru).

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzenie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej (inwestycje sieci kanalizacji sanitarnej został już przyjęte w poprzednim opracowaniu planistycznym dla tego obszaru).

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

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

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Krokowa

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieńskie Błoto Pierwsze, gmina Krokowa

Projekt miejscowego planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr LXIX/641/2023 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Karwieńskie Błoto Pierwsze, gmina Krokowa. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 79 ha.

Głównym celem sporządzenia planu jest uaktualnienie zapisów planu w związku ze zmianami przepisów i możliwość dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej lub usług dla obszarów, które zostały wyłączone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010r. (z późniejszymi zmianami) obszar opracowania jest oznaczony jako strefa funkcjonalna oznaczona kolorem brązowym „obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe” oraz kolorem białym - "obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej". Zapisy studium dopuszczają zmiany granic obszarów zainwestowania, które należy traktować jako orientacyjne z tolerancją ± 30 m, oraz dopuszczają lokalne odstępstwa wynikające z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów.

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

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.:Dz.U.z 2023r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz. 781) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.:Dz.U.z 2023r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz. 781):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z zapisów w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.06.2025 r. do 18.07.2025 r. oraz ponownie w dniach 27.04.2026 r do 25.05.2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krokowa. Ponadto w dniu 25.06.2025 r. i 12.05.2026 r. odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 01.08.2025 r.

wpłynęło 12 uwag, z których 10 uwag zostało uwzględnionych, 1 uwaga została uwzględniona częściowo a 1 uwaga została nieuwzględniona. W wyniku uwzględnienia uwag ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. Do projektu planu miejscowego po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 08.06.2026 r. wpłynęło 6 uwag, które nie zostały uwzględnione.

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

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538):

- plan jest zgodny z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwaloną Uchwałą Nr LXXVI/728/2024 Rady Gminy Krokowa z dnia 25 stycznia 2024 r.

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

- w obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz wykup gruntów z przeznaczeniem na budowę dróg publicznych (inwestycje drogowe zostały już przyjęte w poprzednim opracowaniu planistycznym dla tego obszaru).

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