



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 11 maja 2015 r.

Poz. 1552

### UCHWAŁA NR VI/48/2015 RADY GMINY KROKOWA

z dnia 26 marca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki w gminie Krokowa**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.)

#### **Rada Gminy Krokowa uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:**

**§ 1.** Stwierdzając, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014r. i Uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014r., uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki, obejmujący teren o powierzchni ok. 43,47 ha, zwany dalej „planem” zgodnie z Uchwałą

Nr XXXII/354/2013 z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki w gminie Krokowa.

#### **§ 2.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:5000, stanowiąca załącznik do uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – część graficzna w skali 1:1000, stanowiąca załącznik do uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 3) załącznik nr 3 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

#### **§ 3.** Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

- 2) „tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu” – sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 4) „powierzchnia zabudowy” – suma powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni, zlokalizowanych na działce budowlanej oraz obiektów budowlanych typu fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową; do powierzchni zabudowy nie wlicza się altan i wiat nie wymagających pozwolenia na budowę;
- 5) „wysokość zabudowy” - wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu budynku, tj.: najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego położonego punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższej położonej górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki;
- 6) „intensywność zabudowy” – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej (mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku na poziomie posadzkii pomieszczeń) do powierzchni tej działki;
- 7) „powierzchnia biologicznie czynna” – powierzchnia działki z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz woda powierzchniowa na danej działce budowlanej;
- 8) „miejsca postojowe” – miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja;
- 9) „nośnik reklamowy” – nośnik informacji wizualnej wykorzystywany w celach reklamowych lub ogłoszeniowych, nie będący znakiem lub urządzeniem sygnalizacyjnym w rozumieniu przepisów o drogach publicznych i o ruchu drogowym oraz przepisów o żegludze, ani tablicą informacyjną służącą celom niekomercyjnym:
  - a) „wolnostojący nośnik reklamowy” – nośnik reklamowy będący samodzielny obiekt budowlany,
  - b) „wbudowany nośnik reklamowy” – nośnik reklamowy związany konstrukcyjnie z budynkiem, przy czym górna krawędź nośnika nie może przekraczać wysokości tego budynku,
  - c) „szyld” – mały nośnik reklamowy o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>.

§ 4. 1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i rysunku planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z dwóch członów:

- liczby: określającej kolejny numer terenu,
- ciągu liter: określającego przeznaczenie terenu.

§ 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica załącznika nr 2;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym;

- 6) granica obszaru Natura 2000 „Piaśnickie Łąki”;
- 7) granica strefy ochrony krajobrazu wsi Dębki;
- 8) zasięg strefy 100 m od rzeki Piaśnicy;
- 9) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 19 terenów, dla których określono następujące przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi:

- 1) R - tereny rolnicze;
- 2) KP - teren obsługi komunikacji samochodowej – parking;
- 3) ZL - lasy;
- 4) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) WP - wał przeciwpowodziowy;
- 6) KDD - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 7) KDL - tereny dróg publicznych – droga lokalna.

§ 7. **Teren 01.WP** o powierzchni ok. 0,36 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** wał przeciwpowodziowy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie dotyczy.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) teren położony w zasięgu Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Piaśnickie Łąki” (PLH220021);
  - c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
- 7) **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:** teren jest urządzeniem melioracji wodnych podstawowych, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi publicznej (poza granicami opracowania).
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie dotyczy.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie dotyczy.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

**§ 8. Teren 02.R** o powierzchni ok. 1,61 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) ustala się ochronę otwartej przestrzeni;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) teren położony w zasięgu Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Piaśnickie Łąki” (PLH220021);
  - c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - d) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości,
  - e) gatunki drzew i krzewów do nasadzeń muszą być zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
- 7) **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:** teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) ustala się zakaz zabudowy;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem;
  - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu dla obsługi wału przeciwpowodziowego;
  - d) wzdłuż terenu 03.WS i 01.WP należy zachować strefy o szerokości po 4,0 m wolne od nowych nasadzeń zapewniające dostęp w celu wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód, prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi 04.KDD.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem infrastruktury związanej z obsługą terenów objętych zakazem zabudowy.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 120 dni, nie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

**§ 9. Teren 03.WS** o powierzchni ok. 0,16 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).



- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) teren położony w zasięgu Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Piaśnickie Łąki” (PLH220021);
  - c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 7) **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:** teren jest urządzeniem melioracji wodnych podstawowych, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** : na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi 04.KDD.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 10. **Teren 04.KDD** o powierzchni ok. 0,83 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej – droga dojazdowa.
- 2) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
- 3) **Parametry:**
  - a) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu i nie mniej niż 12 m,
  - b) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
  - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i chodnika.
- 4) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcją podstawową;
  - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
  - d) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;

- e) część terenu położona w zasięgu Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Piaśnickie Łąki” (PLH220021);
  - f) na terenie znajduje się rów, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne;
  - g) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - h) na części terenu ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Powiązanie z układem zewnętrznym:** teren stanowi fragment drogi dojazdowej relacji Żarnowiec – Dębki.
- 6) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 11. **Teren 05.KDD** o powierzchni ok. 0,07 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej – droga dojazdowa.
- 2) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
- 3) **Parametry:**
  - a) szerokość części pasa drogowego w granicach planu: jak na rysunku planu - nie mniej niż 5 m, (całkowita szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10 m)
  - b) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników.
- 4) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcją podstawową;
  - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
  - d) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - e) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - f) ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Powiązanie z układem zewnętrznym:** teren stanowi fragment drogi dojazdowej powiązanej z drogą dojazdową relacji Żarnowiec – Dębki.
- 6) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 12. **Teren 06.WS** o powierzchni ok. 1,47 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;

- b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na części terenu ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
  - 7) **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:** teren jest urządzeniem melioracji wodnych podstawowych, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
  - 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dopuszcza się zachowanie istniejących mostków (orientacyjna lokalizacja mostków wskazana na rysunku planu).
  - 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi 04.KDD, 05.KDD i 14.KDL.
  - 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
  - 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
  - 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 13. **Teren 07.R** o powierzchni ok. 32,97 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) ustala się ochronę otwartej przestrzeni;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - c) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości.
  - d) gatunki drzew i krzewów do nasadzeń muszą być zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
- 7) **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:**
  - a) teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;

- b) na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieć rowów, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu), dla których obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) ustala się zakaz zabudowy;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem;
  - c) wzdłuż terenu 06.WS oraz wzdłuż rowów należy zachować strefy o szerokości po 4,0 m wolne od nowych nasadzeń zapewniające dostęp w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód, prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych;
  - d) od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się strefy bezpieczeństwa o szerokości 2 x 7 m wolne od zieleni wysokiej, dopuszcza się przebudowę na sieci kablowe.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi 04.KDD, 05.KDD i 14.KDL.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem infrastruktury związanej z obsługą terenów objętych zakazem zabudowy.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 120 dni, nie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 14. **Teren 08.ZL** o powierzchni ok. 0,06 ha, **teren 09.ZL** o powierzchni ok. 0,06 ha, **teren 10.ZL** o powierzchni ok. 0,11 ha, **teren 11.ZL** o powierzchni ok. 0,79 ha, **teren 12.ZL** o powierzchni ok. 0,03 ha, **teren 13.ZL** o powierzchni ok. 0,28 ha, **teren 16.ZL** o powierzchni ok. 0,07 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** lasy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - c) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
- 7) **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:** teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz zabudowy.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu – z terenów sąsiednich.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie dotyczy.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:**  
nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 15. **Teren 14.KDL** o powierzchni ok. 0,36 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej – droga lokalna.
- 2) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
- 3) **Parametry:**
  - a) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu i nie mniej niż 12 m,
  - b) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
  - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i chodnika;
- 4) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcją podstawową,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
  - c) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - d) na terenie znajdują się rowy, dla których obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne
  - e) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - f) na części terenu ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Powiązanie z układem zewnętrznym:** teren stanowi fragment drogi lokalnej relacji Dębki - Odargowo.
- 6) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 16. **Teren 15.R** o powierzchni ok. 3,35 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) ustala się ochronę otwartej przestrzeni;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;

- b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - c) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości,
  - d) gatunki drzew i krzewów do nasadzeń muszą być zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
- 7) **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:**
- a) teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
  - b) na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieć rowów, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu), dla których obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) ustala się zakaz zabudowy;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi 14.KDL i 17.KDD.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem infrastruktury związanej z obsługą terenów objętych zakazem zabudowy.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 120 dni, nie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 17. **Teren 17.KDD** o powierzchni ok. 0,22 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej – droga dojazdowa.
- 2) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
- 3) **Parametry:**
  - a) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu i nie mniej niż 10 m,
  - b) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników.
- 4) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcją podstawową,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

- c) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - d) na terenie znajduje się rów, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne
  - e) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - f) na terenie ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) **Powiązanie z układem zewnętrznym:** teren stanowi fragment drogi dojazdowej powiązanej z drogą lokalną relacji Dębki - Odargowo.
- 6) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 18. **Teren 18.WS** o powierzchni ok. 0,12 ha (rysunek planu - załącznik nr 1).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 7) **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:** teren jest urządzeniem melioracji wodnych podstawowych, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi 17.KDD.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 19. **Teren 19.KP** o powierzchni ok. 0,67 ha (rysunek planu – załącznik nr 2).

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren obsługi komunikacji samochodowej - parking:
  - a) dopuszcza się lokalizację budynku związanego z obsługą parkingu.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) wykończenie elewacji budynku winno spełniać warunki:
    - materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały ceglopodobne (klinkier, płytki ceramiczne),

- kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
  - poza niewielkimi detalami architektonicznymi i niewielkimi elementami konstrukcyjnymi, wyklucza się stosowanie do licowania elewacji tworzyw sztucznych, blach powlekanych (np. sidingu winylowego, paneli elewacyjnych z blach powlekanych, tworzyw sztucznych itp.),
- b) pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się kolor brązowy, szarości lub czerni,
- c) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego lub wbudowanego nośnika reklamowego o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, przy czym górna krawędź nośnika nie może przekraczać wysokości 6,5 metra,
- d) wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych w postaci pełnych lub ażurowych przęsł; sytuowanie ogrodzeń winno zapewniać zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) teren położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - b) teren położony w zasięgu Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Piaśnickie Łąki” (PLH220021);
  - c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  - d) gatunki drzew i krzewów do nasadzeń muszą być zgodne z naturalnymi warunkami siedliskowymi.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,03,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki: nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych,
  - g) linie zabudowy: jak na rysunku planu,
  - h) gabaryty obiektów: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 22° - 40°.
- 7) 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:** teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**



- a) za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów;
  - b) przed wykonaniem projektu budowlanego należy rozpoznać warunki geologiczno – inżynierskie w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
  - c) ustala się zakaz lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem;
  - d) dopuszcza się wydzielenie dojazdu dla obsługi wału przeciwpowodziowego;
  - e) wzdłuż granicy terenu 01.WP (załącznik nr 1) należy zachować strefę o szerokości 4,0 m wolną od nowych nasadzeń zapewniającą dostęp w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem wału, prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi 04.KDD (załącznik nr 1).
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - c) odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
  - f) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło; zaleca stosowanie niskoemisyjnych czynników grzejnych;
  - g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 120 dni, nie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krokowa

**Zygmunt Piontek**



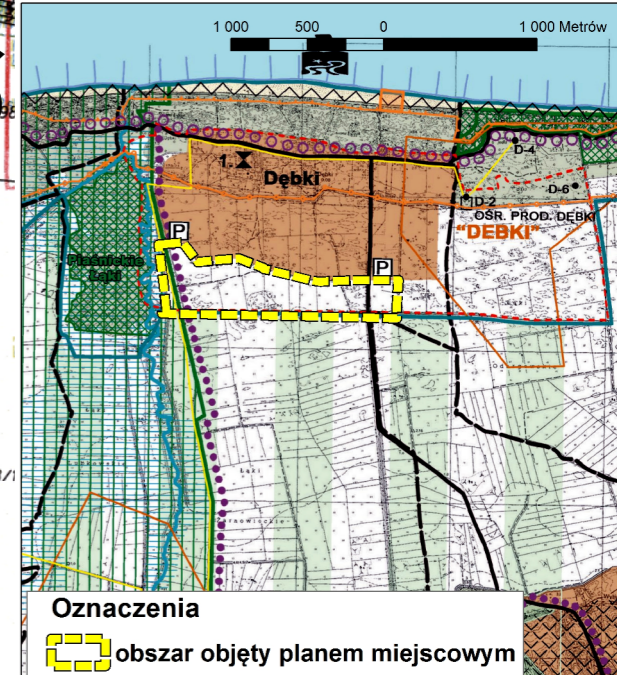
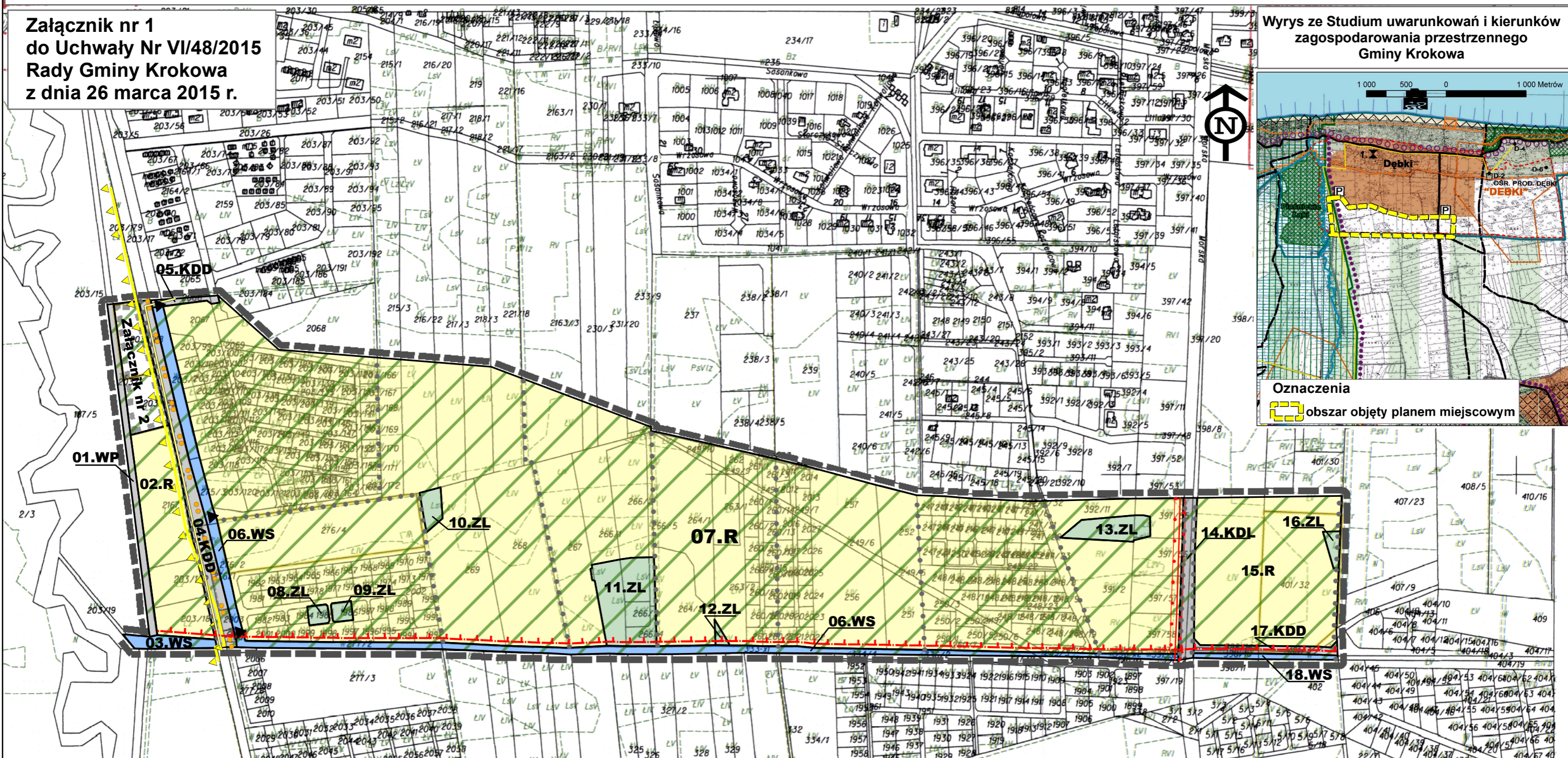
## DLA TERENÓW POŁOŻONYCH NA POŁUDNIU OD WSI DĘBKI W GMINIE KROKOWA

200 100 0 200 Metrów

skala 1:5000

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr VI/48/2015  
Rady Gminy Krokowa  
z dnia 26 marca 2015 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Krokowa



### Oznaczenia

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- granica załącznika nr 2
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### przeznaczenie terenów

- R** tereny rolnicze
- WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZL** lasy
- WP** wał przeciwpowodziowy
- KDD** tereny dróg publicznych - droga dojazdowa
- KDL** tereny dróg publicznych - droga lokalna

### ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym
- granica obszaru Natura 2000 "Piaśnickie Łąki"
- granica strefy ochrony krajobrazu wsi Dębki

### elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu miejscowego

- orientacyjny przebieg rowów - urządzeń melioracji wodnych szczegółowych
- orientacyjny przebieg istniejącego gazociągu
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ochronną
- szlak rowerowy
- orientacyjna lokalizacja istniejących mostków



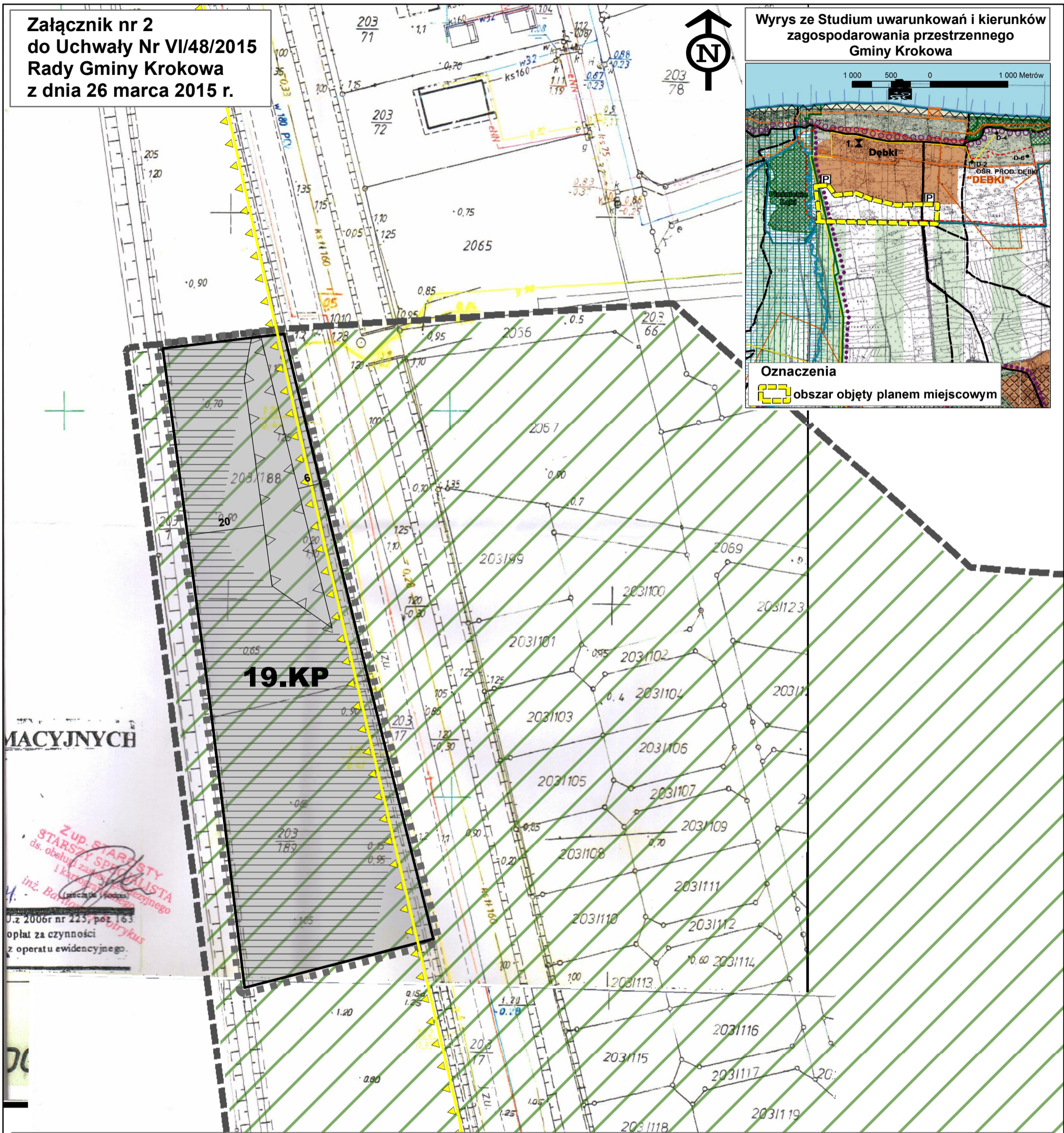
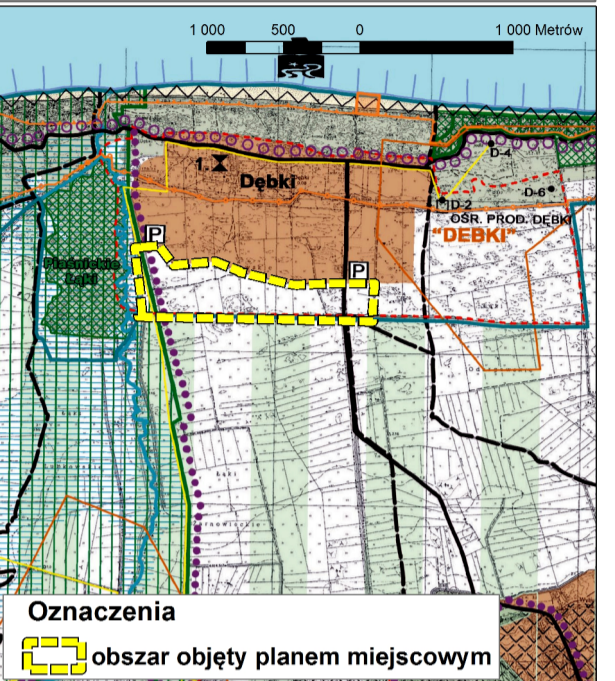
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH NA POŁUDNIU OD WSI DĘBKI W GMINIE KROKOWA



skala 1:1000

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr VI/48/2015  
Rady Gminy Krokowa  
z dnia 26 marca 2015 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Krokowa



MACYJNYCH

ZUP STAROSTY  
STAROSTY SPECJALISTA  
ds. obsługi zarządcy  
i kadrowego  
inż. Bał...

U.z 2006r nr 225, poz 163  
opłat za czynności  
z operatu ewidencyjnego.

### Oznaczenia

- — — — — granica obszaru objętego planem miejscowym
- · · · · granica załącznika nr 2
- — — — — linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ — △ — nieprzekraczalna linia zabudowy

### przeznaczenie terenu

**KP** teren obsługi komunikacji samochodowej - parking

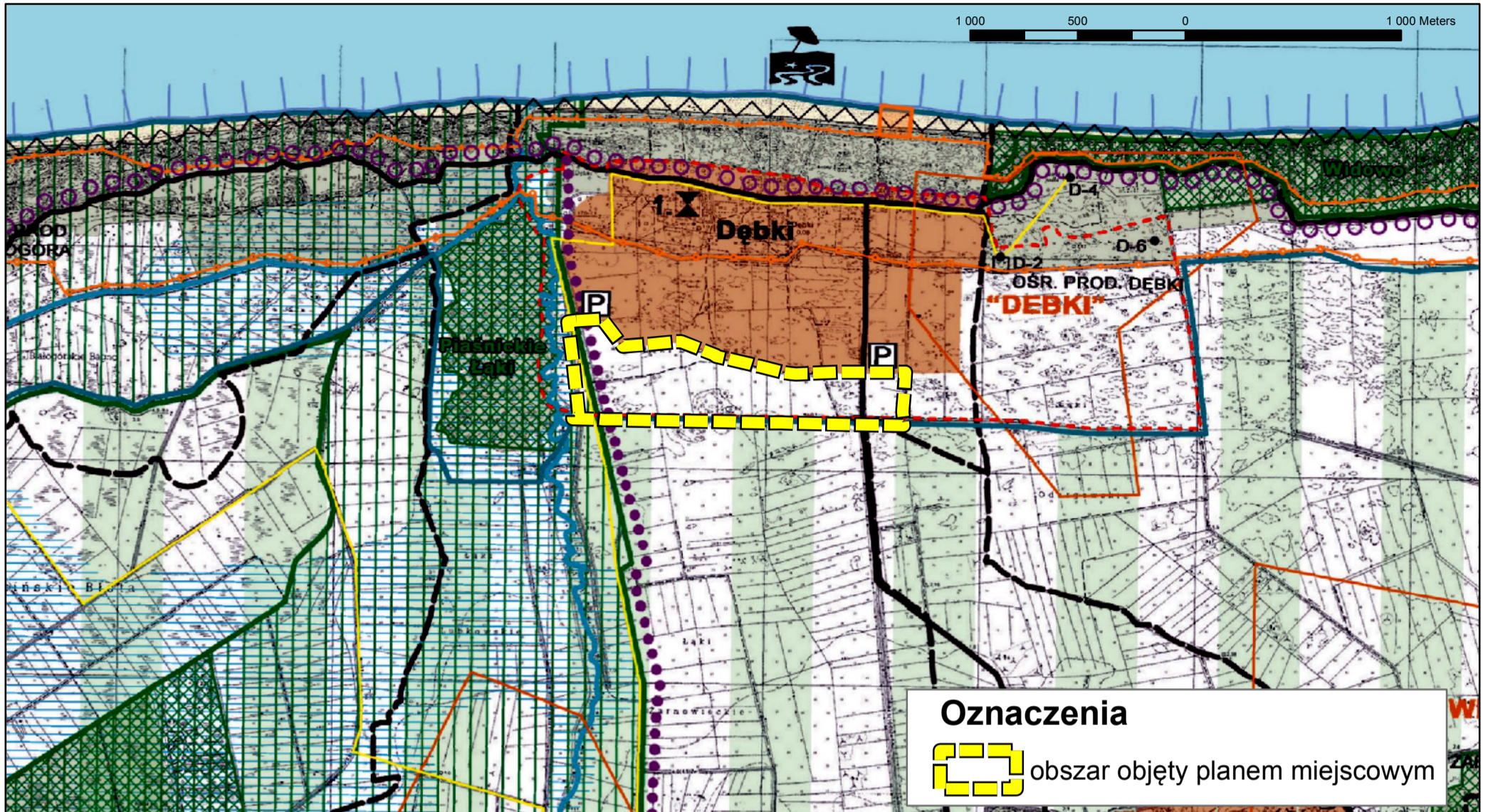
### ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- /// obszar położony w zasięgu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
- ▲ ▲ ▲ granica obszaru Natura 2000 "Piaśnickie Łąki"
- ==== zasięg strefy 100 m od rzeki Piaśnicy



# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROKOWA

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr VI/48/2015  
Rady Gminy Krokowa  
z dnia 26 marca 2015 r.



**Oznaczenia:**

- granica administracyjna gminy
- granice wsi obrębowych
- tereny wód otwartych
- tereny lasów
- X teren zamknięty

**Strefy funkcjonalne**

- obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe
- obszary rozwoju funkcji sportu i rekreacji - kompleksy urządzeń terenowych
- pole golfowe z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej
- rejon lokalizacji ośrodków sportów wodnych i kąpielisk
- obszary rozwoju przemysłu nieuciążliwego, w tym Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna - Teren Zarowiec
- obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej
- obszar wydm i plaż nadmorskich

**Ochrona przyrody - ustanowione i planowane formy ochrony**

- granica Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
- granica otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
- obszary chronionego krajobrazu
- rezerваты przyrody ustanowione i planowane
- użytki ekologiczne ustanowione i planowane
- lasy ochronne wg kategorii ochronności (w załączniku do tekstu studium - opracowanie ekofizjograficzne - rys. w skali 1: 25000)
- pomniki przyrody (w załączniku do tekstu studium - opracowanie ekofizjograficzne - rys. w skali 1: 25000)

- obszary Natura 2000 - utworzony (specjalny obszar ochrony ptaków "Bielawskie Błota") i planowane
- obszar Natura 2000 - utworzony (specjalny obszar ochrony ptaków "Przybrzeżne wody Bałtyku") - poza granicami gminy

**Ochrona pasa nadbrzeżnego**

- granica pasa technicznego
- granica pasa ochronnego
- przystań rybacka Dębki

**Potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemi**

- strefy zboczowe kęp wysoczyznowych (erozja wodna, spływanie, osuwiska) - zasięgi orientacyjne
- strefa brzegowa morza (abrazja, osuwiska, obrywy)

**Zagrożenia powodziowe**

- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy
- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią w granicach pasa nadbrzeżnego (pas techniczny i pas ochronny)

**Ochrona walorów kulturowych**

- układ ruralistyczny wsi Karwieńskie Błota I i II w granicach historycznych, wraz z otoczeniem - wpis do rejestru zabytków
- 1. X obiekty wpisane do rejestru zabytków (spis w części opisowej, rozdz. II p. 6.3.)
- obiekty postulowane do wpisania do rejestru zabytków (spis w części opisowej, rozdz. II p. 6.4.)
- obiekty w ewidencji dóbr kultury (spis w części opisowej, rozdz. II p. 6.3.)

**strefy ochrony konserwatorskiej**

- ścież "A"
- pośredniej "B"
- archeologicznej "W"
- archeologicznej "OW-1"
- archeologicznej "OW-2"

**ochrona krajobrazu kulturowego**

- strefy ochrony krajobrazowej "K"
- eksponowane ciągi krajobrazowo - widokowe

**Komunikacja**

- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- przebieg orientacyjny
- linie kolejowe
- droga wojewódzka przewidziana do modernizacji w pierwszej kolejności
- rejon lokalizacji obwodnicy wsi Krokowa
- rejon lokalizacji parkingów turystycznych
- rejon lokalizacji stacji paliw
- Hanzeatycka Trasa Rowerowa R10
- główne szlaki turystyki rowerowej

**Infrastruktura techniczna**

- GPZ węzeł elektroenergetyczny 400/110 kV
- 400 kV linie elektroenergetyczne 400 kV
- 110 kV linie elektroenergetyczne 110 kV
- projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV
- projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- oczyszczalnia ścieków

**Tereny i obszary górnicze**

- tereny i obszary górnicze złóż surowców
- pozostałe udokumentowane złoża kruszywa naturalnego
- KRNI GZ istniejąca kopalnia ropy naftowej i gazu ziemnego Zarowiec

- istniejące ośrodki produkcyjne Zarowiec, Dębki, Białogóra
- istniejące odwierty eksploatacyjne ropne
- istniejące ropociągi, gazociągi, metanolociągi



Załącznik nr 4  
Do Uchwały Nr VI/48/2015  
Rady Gminy Krokowa  
z dnia 26 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. 379, 1072),

**Rada Gminy Krokowa rozstrzyga co następuje:**

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki w gminie Krokowa, nie zapisano zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**Przewodniczący Rady**

Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr VI/48/2015  
Rady Gminy Krokowa  
z dnia 26 marca 2015 r.

## **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki w gminie Krokowa.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.),

Rada Gminy Krokowa ustala, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na południe od wsi Dębki był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 12.12.2014r. do 20.01.2015r. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie do dnia 03.02.2015r., wpłynęły 32 uwagi. Wójt Gminy Krokowa rozpatrując je w ustawowym terminie, uwzględnił częściowo 16 uwag w zakresie doprecyzowania zapisów dotyczących parametrów (wysokości) wolnostojących nośników reklamowych, nie uwzględnił natomiast pozostałej części ww 16 uwag oraz 16 uwag w całości. Wójt przedstawił nieuwzględnione uwagi Radzie Gminy Krokowa wraz z projektem planu.
2. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krokowa w sprawie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Krokowa jest następujące:

### **1) uwagi złożone w dniu 08.01.2015 przez osoby fizyczne w trakcie dyskusji publicznej nad projektem planu**

Treść uwag:

1) *Działki leżą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zabudowanego sektor DMN-09 zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Krokowa nr XXIX/283/2005 z dn. 18.03.2005r. (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 50 poz.979, z dn. 25.05.2005r.) i przylegają do drogi gminnej 1.6 KDW-DX, w której są media: prąd, woda i do dziś nie wykonana w myśl obowiązującego planu sieć kanalizacyjna.*

*Właściciele działek są decyzją Gminy zbulwersowani, gdyż pominięto ich konstytucyjne prawa własności oraz Europejską Konwencję Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia. W swoim orzecznictwie Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu podniósł, że w przypadku ingerencji Państwa (a więc również organu administracyjnego) wykonywanie prawa własności należy zbadać, czy zachowana została niezbędna równowaga między interesem ogólnym, a koniecznością praw jednostek. Wszelka ingerencja w korzystania z prawa określone w art. 1 Protokołu nr 1 musi przebiegać z zasadą proporcjonalności. Oznacza to , że organ administracyjny ma*

obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej i prawnej dot. działek wnioskodawców. Biorąc pod uwagę założenia studium, że działki mają pozostać niezabudowane i nie ogrodzone (czyli ma być zachowana naturalna wolna przestrzeń), można zadać pytanie gdzie jest zachowana równowaga między interesem ogólnym a ochroną praw jednostek. Pozostawienie terenu jako „dzikiej przestrzeni” może być wykorzystane przez przygodnych turystów, co przyczyni się do dewastacji i zanieczyszczenia środowiska naturalnego (dzikie obozowiska, wypalanie traw, zaśmiecanie). Składający uwagi chcą korzystać ze środowiska bez jego degradacji dla obopólnych korzyści.

Składający uwagi wnoszą o nienaruszanie praw własnościowych, notarialnie określonych obszarowo działek i przekwalifikowanie na działki rekreacyjne.

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Uwaga dotycząca projektu planu i związany z nim zarzut, że nie zbadano na etapie sporządzania projektu planu „interesu właścicieli nieruchomości” jest bezzasadna. Projekt planu sporządzono na podstawie szeregu przeprowadzonych analiz, min.: inwentaryzacji stanu istniejącego (wizja w terenie), stanu prawnego, istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązujących przepisów prawa.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwaga nieuwzględniona.

## **2) uwagi złożone w dniu 20.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

Uwagi dotyczą działek w Dębках: 203/181, 203/182, 203/188, 203/189, 2167/1/2/3

- 1) Składający uwagi wnoszą o rozszerzenie przeznaczenia pod parking i komunikację dodatkowo na usługi,
- 2) Przeznaczenie reszty działki na zabudowę mieszkaniową z funkcją rekreacyjną.

Składający uwagi uzasadniają ją realnym rozwojem tej części Dębek (parking, droga, budownictwo mieszkaniowe i rekreacyjne).

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Działki 203/188, 203/189 w projekcie planu są przeznaczone pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu (teren 19.KP). Pozostałe działki są przeznaczone pod tereny rolnicze (teren 02.R).

Takie przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa. Przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. W studium są również wskazane „rejon lokalizacji parkingów turystycznych”. Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym

obowiązującym planie.

Przeznaczenie terenu pod usługi lub zabudowę mieszkaniową z funkcją rekreacyjną byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**3) uwagi złożone w dniu 25.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest właścicielką działki: 248/7 w Dębках*

*Składająca uwagi, nie akceptuje uchwały dot. projektu planu z uwagi na przekroczenie władztwa planistycznego i nie respektowanie jej własności (nabytek zgodnie z Aktem Notarialnym z dn. 14.08.1996r),*

*Działka została nabyta z konieczności dłuższych pobytów w rejonie pomorza z uwagi na problemy zdrowotne dzieci (anginy), męża (inwalida I grupy) i składającej uwagi (niedoczynność tarczycy). Ustalenia Uchwały dotyczące usunięcia zabudowań i ogrodzeń i pozostawienie pustej i „dzikiej łąki” oznaczają niemożliwość z korzystania z pobytu na działce. Podzielona łąka na terenach rolnych w latach 1995 i 1996 r. na tak małe działki zgodnie z ówczesnymi planami zagospodarowania przestrzennego miała być w przyszłości przekształcona na działki rekreacyjne.*

*W miejscowych planach w rejonach klimatycznie atrakcyjnych winny być brane pod uwagę możliwości rozwoju turystyki dla dobra użytkowników z rejonów klimatycznie zanieczyszczonych, jak również dla budżetu Gminy. Utrzymywanie pustego naturalnego terenu ma wyłącznie charakter krajobrazowy i nie gwarantuje zachowania czystości i porządku dla środowiska (przygodni turyści biwakowi).*

*Mając na uwadze przepisy o ochronie własności składająca uwagi apeluje o zaniechanie działań niezgodnych z podstawowymi prawami własnościowymi oraz pozbawienia działkowiczów możliwości korzystania ze środowiska naturalnego.*

*Składająca uwagi wnosi o pozostawienie działek w statusie „łąka” z możliwością zabudowy. Jest to niewielki teren działek 247 i 248, który nie powoduje degradacji środowiska naturalnego przez przebywanie na nim. Najkorzystniejszym rozwiązaniem byłoby przekształcenie na działki rekreacyjne.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Zarzut o przekroczenie władztwa planistycznego jest bezzasadny – art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, że ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, natomiast art. 15 ust. 2 pkt 9 ww ustawy dopuszcza możliwość wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy.

W przypadku przedmiotowego projektu planu przeznaczenie na cele rolnicze z zakazem zabudowy jest uzasadnione i wynika z szeregu przeprowadzonych analiz, min.: inwentaryzacji stanu istniejącego (wizja w terenie), stanu prawnego, istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązujących przepisów prawa.



Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznaczając przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

#### **4) uwagi złożone w dniu 28.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest współwłaścicielką działki: 248/13 w Dębkach*

*Składająca uwagi, kwestionuje ustalenia projektu miejscowego planu i sprzeciwia się realizacji projektu uchwały.*

*Składająca uwagi została współwłaścicielką działki – łąki w 1996r. Podział terenu na małe działki odbył się za wiedzą Gminy i zgodnie z ówczesnym planem zagospodarowania przestrzennego.*

*Zgodnie z prawem właściciela do ochrony mienia oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa działka została ogrodzona niską siatką, niezwiązaną z gruntem. Na działce stanął pojazd na kołach, niedopuszczony do ruchu. Ogrodzenie i pojazd nie przyczyniają się do utraty potencjału biotycznego tego obszaru. Składająca uwagi dba o działkę, nie degraduje środowiska naturalnego i nie stanowi źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Płaci regularnie podatek od gruntu, opłaty za melioryzację i czyszczenie rowów i kanałów. Od 2013r. płaci Gminie za wywóz śmieci.*

*Przywrócenie na terenie historycznego krajobrazu kulturowego, czyli pozostawienie naturalnej, otwartej przestrzeni będzie dawało możliwość do niekontrolowanej degradacji środowiska (np. dzikie obozowiska i okoliczni mieszkańcy, którzy do 1996 r. wyrzucali na teren nieczystości z szambiarek).*

*Działka leży w bliskim sąsiedztwie terenu zabudowanego, uzbrojonego i drogi gminnej (są w niej woda i prąd, bez sieci kanalizacyjnej). Gmina od początku dawała właścicielom działek 247 i 248 nadzieję na przekształcenie działek ma rekreacyjne. Dębki od 30 lat sukcesywnie rozbudowują się w kierunku południowym (w pobliżu powstały pensjonaty, domy letniskowe i pola namiotowe).*

*Opinie i prognozy, że tylko właściciele małych działek negatywnie oddziałują na*

*środowisko są krzywdzące. Uchwalenie planu w proponowanym kształcie stanowi ingerencję w prawo właściciela do ochrony własności i może doprowadzić do dewastacji nieogrodzonej przestrzeni przez osoby trzecie.*

*Składająca uwagi wnosi o:*

- nienaruszanie praw właściciela do ochrony własności i spokojnego oraz bezpiecznego korzystania z mienia,*
- przekształcenie na działki rekreacyjną, aby można było korzystać z dobrodziejstw nadmorskiego klimatu i zagospodarować działkę zgodnie z wymogami i przepisami dotyczącymi działek rekreacyjnych,*
- uchylenie Uchwały naruszającej podstawowe prawa do ochrony własności.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **5) uwagi złożone w dniu 28.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest właścicielem działki: 248/18 w Dębках*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składająca uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składająca uwagi przypomina, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składająca uwagi proponuje: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub*

naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych –  $22^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ , pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy inne lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

*cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”*

*13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.*

*Podsumowanie:*

*Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.*

*Składająca uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.*

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przy morskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogą naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,

- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowoobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ.

Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **6) uwagi złożone w dniu 28.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Składający uwagi są właścicielami działki: 250/5 w Dębках*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagi wnoszą, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypominają, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składający uwagi proponują: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny*

procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22° – 40°, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,



*cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”;*

*cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”*

*13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.*

*Podsumowanie:*

*Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.*

*Składający uwagi wnoszą o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.*

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.*

*Uzasadnienie nieuwzględnienia:*

*Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.*

*Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.*

*Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).*

*Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.*

*Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:*

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

*Cele ochrony Parku to min.:*

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,

- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
  - 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
  - 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
  - 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu

oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacji studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **7) uwagi złożone w dniu 28.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest właścicielem działki: 250/ 2 w Dębkach*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składająca uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składająca uwagi przypomina,*

że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.

- składająca uwagi proponuje: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy inne lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składająca uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przy morskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogą naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała

uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **8) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Składający uwagi są współwłaścicielami działki: 247/15 w Dębках (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*Punkt 1:*

*Przeznaczenie terenu jako teren rolniczy jest pominięciem stanu faktycznego i nie uwzględnia istniejącego od 19 lat zagospodarowania terenu i struktury własności. Parcelacja gruntów na małe działki o pow. ok. 500 - 600m<sup>2</sup>, która miała miejsce w latach 1994-1996 spowodowała, że grunty te utraciły przeznaczenie rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte*

przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów. Gmina przyzwalając na podział terenów rolnych na tak małe działki wraz z drogami dojazdowymi, de facto zgodziła się na inne niż rolnicze użytkowanie terenu. Ustalenie użytkowania rolnego na tym terenie jest wprowadzeniem fikcji planistycznej. Teren od prawie 20 lat nie był użytkowany rolniczo i nie będzie, ze względu na strukturę własności i ogrodzone działki zagospodarowane na cele rekreacyjne.

Zapis ustalający strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni, są ustaleniami nierealnymi stojącymi w sprzeczności ze stanem istniejącym.

Składający uwagi są zbulwersowani, gdyż pominięto ich konstytucyjne prawa własności (art. 64 Konstytucji RP Dz.U. z 1997r. z dn. 02.04.1997r) art. 222 par.2 kc o ochronie własności oraz Europejska Konwencja Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia. W oparciu o ww prawa organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej. Biorąc pod uwagę założenia projektu planu, że działka ma pozostać niezabudowana i nieogrodzona (czyli ma być zachowana naturalna wolna przestrzeń), właściciele twierdzą, że brak jest niezbędnej równowagi między interesem ogólnym a ochroną praw jednostki. Pozostawienie terenu jako „dzikiej przestrzeni” będzie wykorzystywane przez przygodnych turystów i przyczyni się do dewastacji i zanieczyszczenia środowiska naturalnego (dzikie obozowiska, zaśmiecanie i degradacja terenu).

Składający uwagi podkreślają, że w dbałości o czystość środowiska złożyli deklarację dotyczącą podatku „śmieciowego” deklarując sezonowy – letniskowy pobyt i uiścili opłatę ww podatku uwzględniającą segregację odpadów. Czy Gmina przedkładając projekt planu obecnej formie, wzięła pod uwagę mogącą nasilić się w znacznym stopniu degradację środowiska w zakresie powstania dzikich wysypisk śmieci.

- składający uwagi wnoszą, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. 500-600m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).

Punkt 6:

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wprowadzając zakaz zabudowy ogranicza się w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości. Obszar planu leży bezpośrednio sąsiaduje z terenem zabudowanym (sektor DMN-09 „obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”), przylegającym do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, który również jest podzielony na małe działki. Zdaniem składających uwagi, nic nie stoi na przeszkodzie, aby teren przyległy do wsi Dębki powiększyć o tereny o takiej samej strukturze podziałowej i podobnie już zagospodarowane i mające dostęp do części infrastruktury (wodociąg). Teren przyległy jak i teren objęty projektem panu położone są na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie krajobrazowej „k”, a w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. dot. NPK nie ma zapisów uniemożliwiających zabudowę na tym terenie. Zakaz obowiązuje w pasie 200 m od klifu oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, co nie dotyczy projektu planu.

Ponadto składający uwagi przypominają, że od roku 1997 - 2006 Gmina pobierała zawyżony podatek od nieruchomości w wysokości i kwocie wskazującej na inne niż rolnicze przeznaczenie działki.



- składający uwagi proponują warunki zabudowy: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22° – 40°, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

Punkt 7:

Teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w zakresie terenu 07R jest sprzeczny z zapisami Studium Gminy Krokowa, gdzie jest oznaczony teren zagrożony powodzią i w jego zakres nie wchodzi teren 07R.

Punkt 11:

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

Jeżeli Gmina w projekcie planu w granicach obszaru Natura 2000 dopuszcza budowę parkingu i nie narusza to zapisów studium, to analogicznie przeznaczenie terenu 07R pod zabudowę letniskową nie powinno naruszać ustaleń studium.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki i przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składający uwagi wnoszą o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni

krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **9) uwagi złożone przez 30.01.2015 osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składający uwagę jest właścicielem działki: 248/11 i 248/12 w Dębkach (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

**Punkt 1:**

*Przeznaczenie terenu jako teren rolniczy jest pominięciem stanu faktycznego i nie*

uwzględnia istniejącego od 19 lat zagospodarowania terenu i struktury własności. Parcelacja gruntów na małe działki o pow. ok. 500 - 600m<sup>2</sup>, która miała miejsce w latach 1994-1996 spowodowała, że grunty te utraciły przeznaczenie rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów. Gmina przyzwalając na podział terenów rolnych na tak małe działki wraz z drogami dojazdowymi, de facto zgodziła się na inne niż rolnicze użytkowanie terenu. Ustalenie użytkowania rolnego na tym terenie jest wprowadzeniem fikcji planistycznej. Teren od prawie 20 lat nie był użytkowany rolniczo i nie będzie, ze względu na strukturę własności i ogrodzone działki zagospodarowane na cele rekreacyjne.

Zapis ustalający strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni, są ustaleniami nierealnymi stojącymi w sprzeczności ze stanem istniejącym.

Składający uwagi jest zbulwersowany, gdyż pominięto ich konstytucyjne prawa własności (art. 64 Konstytucji RP Dz.U. z 1997r. z dn. 02.04.1997r) art. 222 par.2 kc o ochronie własności oraz Europejska Konwencja Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia. W oparciu o ww prawa organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej. Biorąc pod uwagę założenia projektu planu, że działka ma pozostać niezabudowana i nieogrodzona (czyli ma być zachowana naturalna wolna przestrzeń), właściciele twierdzą, że brak jest niezbędnej równowagi między interesem ogólnym a ochroną praw jednostki. Pozostawienie terenu jako „dzikiej przestrzeni” będzie wykorzystywane przez przygodnych turystów i przyczyni się do dewastacji i zanieczyszczenia środowiska naturalnego (dzikie obozowiska, zaśmiecanie i degradacja terenu).

Składający uwagę podkreśla, że w dbałości o czystość środowiska złożyli deklarację dotyczącą podatku „śmieciowego” deklarując sezonowy – letniskowy pobyt i uiścili opłatę ww podatku uwzględniającą segregację odpadów. Czy Gmina przedkładając projekt planu obecnej formie, wzięła pod uwagę mogącą nasilić się w znacznym stopniu degradację środowiska w zakresie powstania dzikich wysypisk śmieci.

- składający uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. 500-600m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).

Punkt 6:

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wprowadzając zakaz zabudowy ogranicza się w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości. Obszar planu leży bezpośrednio sąsiaduje z terenem zabudowanym (sektor DMN-09 „obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”), przylegającym do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, który również jest podzielony na małe działki. Zdaniem składającego uwagi, nic nie stoi na przeszkodzie, aby teren przyległy do wsi Dębki powiększyć o tereny o takiej samej strukturze podziałowej i podobnie już zagospodarowane i mające dostęp do części infrastruktury (wodociąg). Teren przyległy jak i teren objęty projektem panu położone są na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie krajobrazowej „k”, a w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. dot. NPK nie ma zapisów

uniemożliwiających zabudowę na tym terenie. Zakaz obowiązuje w pasie 200 m od klifu oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, co nie dotyczy projektu planu.

Ponadto składający uwagi przypomina, że od roku 1997 - 2006 Gmina pobierała zawyżony podatek od nieruchomości w wysokości i kwocie wskazującej na inne niż rolnicze przeznaczenie działki.

- składający uwagi proponuje warunki zabudowy: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

Punkt 7:

Teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w zakresie terenu 07R jest sprzeczny z zapisami Studium Gminy Krokowa, gdzie jest oznaczony teren zagrożony powodzią i w jego zakres nie wchodzi teren 07R.

Składający uwagi nadmienia, że od 19 lat uiszczają opłatę na rzecz Żarnowieckiej Spółki Wodnej tytułem utrzymania i funkcjonowania rowu melioracyjnego związanego z odprowadzeniem do niego wód opadowych.

Punkt 11:

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

Jeżeli Gmina w projekcie planu w granicach obszaru Natura 2000 dopuszcza budowę parkingu i nie narusza to zapisów studium, to analogicznie przeznaczenie terenu 07R pod zabudowę letniskową nie powinno naruszać ustaleń studium.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu

nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki i przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składający uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej

funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznaczają przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji



samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**10) uwaga złożona w dniu 31.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwagi:

*Składająca uwagę wnosi o zmianę zapisów projektu planu i uwzględnienie możliwości zagospodarowania terenu 07R na cele rekreacji indywidualnej.*

*Wniosek dotyczy terenu gdzie przed laty dokonano podziału terenu, za zgodą Wójta Gminy Krokowa na małe działki 500-800m<sup>2</sup>. Działki te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jednocześnie wnosi się o usunięcie zapisów o zakazie grodzenia działek na tym terenie oraz zakazu posadawiania instalacji podziemnych.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),

6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwaga nieuwzględniona.

**11) uwaga złożona w dniu 30.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwagi:

*Składający uwagę jest właścicielem działki 248/19*

*Składający uwagę protestuje przeciwko przeznaczeniu działki na specjalną strefę ochronną i proponuje, zgodnie z obietnicą sprzed 20 lat poprzedniego Wójta, przekształcić podzielone działki na cele rekreacji i zabudowy letniskowej, które są dozwolone w obszarze położonym w Nadmorskim Parku Krajobrazowym.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Obszar planu znajduje się również w strefie ochrony krajobrazu wsi Dębki.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwaga nieuwzględniona.

**12) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest właścicielem działki: 247/21 w Dębках (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*Mając na uwadze parcelację gruntów rolnych w latach 1994-1996 na działki o pow. ok. 500 m<sup>2</sup>, wraz z drogami dojazdowymi, grunty te utraciły swe rolne przeznaczenie. Nastąpiło wówczas rozproszenie własności i grodzenia nieruchomości. Dotychczasowy stan prawny ww działek od blisko 20 lat nie znajdował i nie znajduje odzwierciedlenia w stanie faktycznym zagospodarowania, stanowiąc rodzaj fikcji planistycznej. Taki podział odbywał się za aprobatą ówczesnych władz Gminy. Do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o planowanym docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*Projekt zmian w planie zagospodarowania przestrzennego przedstawia niekonsekwencję w podejściu Władz Gminy Krokowa do gospodarowania podległym jej terenem. Ukazuje lekceważący stosunek rządzących w odniesieniu do właścicieli zamiejscowych. Jest to sprzeczne z fundamentalną zasadą prawa administracyjnego mówiącą, iż prawo słuszenie nabyte powinno być stabilne. W przeciwnym wypadku obywatel pozostaje w stanie niepewności co do swojej sytuacji prawnej, co narusza zasadę zaufania do Państwa i stanowionego przez nie prawa.*

*Dla składającej uwagi nie do zaakceptowania jest działanie Gminy nakierowane na przeforsowanie tak radykalnych przekształceń. Naruszają one konstytucyjnie chronione prawo własności. Zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Działania Gminy są w odczuciu składającej uwagi, pogwałceniem prawa własności wynikającego z Ustawy Zasadniczej.*

*Założenia projektu planu mówiące, iż grunt ma pozostać nieogrodzony i niezabudowany wydają się być sprzeczne z dyrektywą zachowania naturalnej struktury historycznego krajobrazu Dębek oraz ochrony środowiska naturalnego wsi. Przedmiotowe tereny mogą uchodzić za niczyje i być bardziej narażone na degradację i zanieczyszczenia środowiska. Nie zachowano w tym wypadku równowagi pomiędzy interesem ogólnym a koniecznością ochrony praw jednostki.*

*W interesie właścicieli działek jest utrzymanie walorów środowiska naturalnego Dębek, jako letniego ośrodka rekreacji.*

*Składająca uwagi podkreśla, że złożyła deklarację dotyczącą „podatku śmieciowego” deklarując sezonowy – letniskowy pobyt i odpowiednią segregację odpadów.*

*W przewidywanym planie zagospodarowania i ograniczeniu prawa własności, wpływ właścicieli grodzonych nieruchomości na środowisko się zmniejszy, z uwagi na nieograniczony dostęp innych ludzi do prywatnych posesji. Pytanie, kto będzie monitorował, w trosce o środowisko naturalne, tereny należące do prywatnych właścicieli w nowo zaistniałym stanie rzeczy.*

*- składająca uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. 500-600m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek z*

uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wprowadzając zakaz zabudowy ogranicza się w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości.

Ponadto składająca uwagi przypomina, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości, wskazująca na inne niż rolnicze przeznaczenie terenów.

- składająca uwagi wnosi o: powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki,

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Podsumowanie:

Niekonsekwencja Władz Gminy Krokowa doprowadziła do chaosu i nieładu planistycznego, z którym trzeba zmierzyć się obecnie, nie przedkładając interesu ogólnego ponad interes jednostki (właścicieli działek).

Zaproponowane zmiany w planie zagospodarowania doprowadziły do sytuacji, w której prawo własności należałoby nazwać fikcją własności. Organy administracji mają obowiązek działać na podstawie i w granicach obowiązującego prawa. Argumenty o podwyższeniu standardów ochrony środowiska, po trwającym niemal 20 lat użytkowaniu przez człowieka mija się z celem podjęcia próby zachowania historycznego środowiska naturalnego przedmiotowego terytorium – w środowisku tym dawno nastąpiły nieodwracalne zmiany.

Składająca uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie konsensusu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Zarzut o naruszenie istoty prawa własności jest bezzasadny – art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, że ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, natomiast art. 15 ust. 2 pkt 9 ww ustawy dopuszcza możliwość wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### 13) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osoby fizyczne

Treść uwag:

*Składający uwagi jest właścicielem działki: 248/2 w Dębках (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagę wnoszą, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypominają, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składający uwagi proponują: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.*

*11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,*

*1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy*

zmienić oznaczenie rysunku planu.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składający uwagi wnoszą o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.



#### Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**14) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składający uwagi jest właścicielem działki: 247/29 w Dębkach (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypomina, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składający uwagi proponuje: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.*

*11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,*

*1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak*

*elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.*

3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.*

*Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.*

6) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,*

*- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

7) *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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.*

9) *szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,*

*cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,*

*cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”*

13) *stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.*

*Podsumowanie:*

*Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.*

*Składający uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.*

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi).

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacji studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**15) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Składający uwagi są właścicielami działki: 248/16 w Dębках (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*Punkt 1:*

*Przeznaczenie terenu jako teren rolniczy jest pominięciem stanu faktycznego i nie uwzględnia istniejącego od 19 lat zagospodarowania terenu i struktury własności. Parcelacja gruntów na małe działki o pow. ok. 500 - 600m<sup>2</sup>, która miała miejsce w latach 1994-1996 spowodowała, że grunty te utraciły przeznaczenie rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów. Gmina przyzwalając na podział terenów rolnych na tak małe działki wraz z drogami dojazdowymi, de facto zgodziła się na inne niż rolnicze użytkowanie terenu. Ustalenie użytkowania rolnego na tym terenie jest wprowadzeniem fikcji planistycznej. Teren od prawie 20 lat nie był użytkowany rolniczo i nie będzie, ze względu na strukturę własności i ogrodzone działki zagospodarowane na cele rekreacyjne.*

*Zapis ustalający strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni, są ustaleniami nierealnymi stojącymi w sprzeczności ze stanem istniejącym.*

*Składający uwagi są zbulwersowani, gdyż pominięto ich konstytucyjne prawa własności (art. 64 Konstytucji RP Dz.U. z 1997r. z dn. 02.04.1997r) art. 222 par.2 kc o ochronie własności oraz Europejska Konwencja Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia. W oparciu o ww prawa organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej. Biorąc pod uwagę założenia projektu planu, że działka ma pozostać niezabudowany i nieogrodzony (czyli ma być zachowana naturalna wolna przestrzeń), właściciele twierdzą, że brak jest niezbędnej równowagi między interesem ogólnym a ochroną praw jednostki. Pozostawienie terenu jako „dzikiej przestrzeni” będzie wykorzystywane przez przygodnych turystów i przyczyni się do dewastacji i zanieczyszczenia środowiska naturalnego (dzikie obozowiska, zaśmiecanie i degradacja terenu).*

*Składający uwagi podkreślają, że w dbałości o czystość środowiska złożyli deklarację dotyczącą podatku „śmieciowego” deklarując sezonowy – letniskowy pobyt i uiścili opłatę ww podatku uwzględniającą segregację odpadów. Czy Gmina przedkładając projekt planu obecnej formie, wzięła pod uwagę mogącą nasilić się w znacznym stopniu degradację*

środowiska w zakresie powstania dzikich wysypisk śmieci.

- składający uwagi wnoszą, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. 500-600m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).

Punkt 6:

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wprowadzając zakaz zabudowy ogranicza się w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości. Obszar planu leży bezpośrednio sąsiaduje z terenem zabudowanym (sektor DMN-09 „obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”), przylegającym do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, który również jest podzielony na małe działki. Zdaniem składających uwagi, nic nie stoi na przeszkodzie, aby teren przyległy do wsi Dębki powiększyć o tereny o takiej samej strukturze podziałowej i podobnie już zagospodarowane i mające dostęp do części infrastruktury (wodociąg). Teren przyległy jak i teren objęty projektem panu położone są na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie krajobrazowej „k”, a w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. dot. NPK nie ma zapisów uniemożliwiających zabudowę na tym terenie. Zakaz obowiązują w pasie 200 m od klifu oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, co nie dotyczy projektu planu.

Ponadto składający uwagi przypominają, że od roku 1997 - 2006 Gmina pobierała zawyżony podatek od nieruchomości w wysokości i kwocie wskazującej na inne niż rolnicze przeznaczenie działki.

- składający uwagi proponują warunki zabudowy: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

Punkt 7:

Teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w zakresie terenu 07R jest sprzeczny z zapisami Studium Gminy Krokowa, gdzie jest oznaczony teren zagrożony powodzią i w jego zakres nie wchodzi teren 07R.

Składający uwagi nadmienią, że od 19 lat uiszczają opłatę na rzecz Żarnowieckiej Spółki Wodnej tytułem utrzymania i funkcjonowania rowu melioracyjnego związanego z odprowadzeniem do niego wód opadowych.

Punkt 11:

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny



odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

Jeżeli Gmina w projekcie planu w granicach obszaru Natura 2000 dopuszcza budowę parkingu i nie narusza to zapisów studium, to analogicznie przeznaczenie terenu 07R pod zabudowę lotniskową nie powinno naruszać ustaleń studium.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki i przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

*Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.*

*Składający uwagi wnoszą o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.*

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **16) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest właścicielem działki: 248/9 w Dębkach (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*Punkt 1:*

*Przeznaczenie terenu jako teren rolniczy jest pominięciem stanu faktycznego i nie uwzględnia istniejącego od 19 lat zagospodarowania terenu i struktury własności. Parcelacja gruntów na małe działki o pow. ok. 500 - 700m<sup>2</sup>, która miała miejsce w latach 1994-1996 spowodowała, że grunty te utraciły przeznaczenie rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów. Gmina przyzwalając na podział terenów rolnych na tak małe działki wraz z drogami dojazdowymi, de facto zgodziła się na inne niż rolnicze użytkowanie terenu. Ustalenie użytkowania rolnego na tym terenie jest wprowadzeniem fikcji planistycznej. Teren od prawie 20 lat nie był użytkowany rolniczo i nie będzie, ze względu na strukturę własności i ogrodzone działki zagospodarowane na cele rekreacyjne.*

*Zapis ustalający strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni, są ustaleniami nierealnymi stojącymi w sprzeczności ze stanem istniejącym.*

*Składająca uwagi jest zbulwersowana, gdyż pominięto konstytucyjne prawa własności (art. 64 Konstytucji RP Dz.U. z 1997r. z dn. 02.04.1997r) art. 222 par.2 kc o ochronie własności oraz Europejska Konwencja Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia. W oparciu o ww prawa organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej. Biorąc pod uwagę założenia projektu planu, że działka ma pozostać*

niezabudowana i nieogrodzona (czyli ma być zachowana naturalna wolna przestrzeń), właściciele twierdzą, że brak jest niezbędnej równowagi między interesem ogólnym a ochroną praw jednostki. Pozostawienie terenu jako „dzikiej przestrzeni” będzie wykorzystywane przez przygodnych turystów i przyczyni się do dewastacji i zanieczyszczenia środowiska naturalnego (dzikie obozowiska, zaśmiecanie i degradacja terenu).

- składająca uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. 500-700m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).

**Punkt 6:**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wprowadzając zakaz zabudowy ogranicza się w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości. Obszar planu leży bezpośrednio sąsiaduje z terenem zabudowanym (sektor DMN-09 „obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”), przylegającym do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, który również jest podzielony na małe działki. Zdaniem składającej uwagi, nic nie stoi na przeszkodzie, aby teren przyległy do wsi Dębki powiększyć o tereny o takiej samej strukturze podziałowej i podobnie już zagospodarowane i mające dostęp do części infrastruktury (wodociąg). Teren przyległy jak i teren objęty projektem panu położone są na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie krajobrazowej „k”, a w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. dot. NPK nie ma zapisów uniemożliwiających zabudowę na tym terenie. Zakaz obowiązuje w pasie 200 m od klifu oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, co nie dotyczy projektu planu.

**Punkt 7:**

Teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w zakresie terenu 07R jest sprzeczny z zapisami Studium Gminy Krokowa, gdzie jest oznaczony teren zagrożony powodzią i w jego zakres nie wchodzi teren 07R.

**Punkt 11:**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy

zmienić oznaczenie rysunku planu.

Jeżeli Gmina w projekcie planu w granicach obszaru Natura 2000 dopuszcza budowę parkingów i nie narusza to zapisów studium, to analogicznie przeznaczenie terenu 07R pod zabudowę lotniskową nie powinno naruszać ustaleń studium.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki i przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy inne lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingów wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingów na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”;

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składająca uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi

użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni



chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymała stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**17) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez spółkę z o.o.**

Treść uwag:

*Składający uwagi jest właścicielem działki: 248/10 w Dębku*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).*

*- składający uwagi wnosi o wyodrębnienie z obszaru 07R działek 247, 248, 250 – teren ten bezpośredni sąsiaduje z terenem zabudowanym określonym jako sektor DMN-09 „obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”), przylegającym do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, który również jest podzielony na małe działki. Zdaniem składającego uwagi, nic nie stoi na przeszkodzie, aby teren przyległy do wsi Dębki powiększyć o tereny o takiej samej strukturze podziałowej i podobnie już zagospodarowane i mające dostęp do części infrastruktury (wodociąg). Teren przyległy jak i teren objęty projektem panu położone są na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie krajobrazowej „k”, a w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. dot. NPK nie ma zapisów uniemożliwiających zabudowę na tym terenie. Zakaz obowiązujący w pasie 200 m od klifu oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, co nie dotyczy projektu planu.*

*Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: składający uwagi wnosi o uchylenie zakazu grodzenia nieruchomości naruszającego art. 15 ust. 2 pkt 9 w zw. Z art. 1 ust. 2 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 140 ustawy kodeks cywilny. Zakaz ten jest nieuprawnionym ograniczeniem prawa własności.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypomina, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od*

nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.

- składający uwagi proponuje: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

7) 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:

ust a) jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie na mapach teren zagrożony powodzią jest dokładnie oznaczony a w jego zakres nie wchodzi teren 07R.

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

13) stawka procentowa: składający uwagi wnosi o ustalenie stawki planistycznej o wartości wyższej niż 0%. Jak wynika z wyroków oraz z praktyki Urzędów Wojewódzkich stawki procentowej nie można ustalić na poziomie 0%. Rada Gminy uchwalając plan, w którym jest stawka 0 odbiera wójtowi możliwość poboru należnych mu pieniędzy. Składający uwagi wnosi o zdefiniowanie w słowniku pojęć jaką stawkę procentową Rada Gminy ma na myśli. Obecna uchwała pomija ten obowiązkowy element.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia.

Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium. ). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

#### Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składający uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **18) uwagi złożone w dniu 29.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składający uwagi jest właścicielem działki: 247/11-13 w Dębках*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

1) *przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

6) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypomina, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składający uwagi proponuje: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22° – 40°, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe, ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.*

11) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,*

1) *przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.*

3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.*



Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składający uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznaczają przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowoobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**19) uwagi złożone w dniu 29.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest właścicielem działki: 247/11-13 w Dębках*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składająca uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składająca uwagi przypomina, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składająca uwagi proponuje: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe, ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.*

*11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,*

*1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.*

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składająca uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogą naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.



Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

## 20) uwagi złożone w dniu 29.01.2015 przez osoby fizyczne

Treść uwag:

*Składający uwagi są współwłaścicielami działki: 247/15 w Dębках, obręb Żarnowiec*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagi wnoszą, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypominają, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składający uwagi proponują: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki, ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,5 m.*

*11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,*

*1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.*

*3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie*

terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingów wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingów na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składający uwagi wnoszą o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.

### Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogą naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

## 21) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osoby fizyczne

Treść uwag:

*Składający uwagi są właścicielami działki: 247/14 w Dębках, obręb Żarnowiec*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*1) przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagi wnoszą, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

*6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypominają, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składający uwagi proponują: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe, ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.*

*11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,*

*1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na*

cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”;

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.

Składający uwagi wnoszą o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.

Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu



*rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**22) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składający uwagi jest współwłaścicielem działki: 248/11 i 248/12 w Dębках, obręb Żarnowiec*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*Punkt 1:*

*Przeznaczenie terenu jako teren rolniczy jest pominięciem stanu faktycznego i nie uwzględnia istniejącego od 19 lat zagospodarowania terenu i struktury własności. Parcelacja gruntów na małe działki o pow. ok. 500 - 600m<sup>2</sup>, która miała miejsce w latach 1994-1996 spowodowała, że grunty te utraciły przeznaczenie rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów. Gmina przyzwalając na podział terenów rolnych na tak małe działki wraz z drogami dojazdowymi, de facto zgodziła się na inne niż rolnicze użytkowanie terenu. Ustalenie użytkowania rolnego na tym terenie jest wprowadzeniem fikcji planistycznej. Teren od prawie 20 lat nie był użytkowany rolniczo i nie będzie, ze względu na strukturę własności i ogrodzone działki zagospodarowane na cele rekreacyjne.*

*Zapis ustalający strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni, są ustaleniami nierealnymi stojącymi w sprzeczności ze stanem istniejącym.*

*Składający uwagi są zbulwersowani, gdyż pominięto ich konstytucyjne prawa własności (art. 64 Konstytucji RP Dz.U. z 1997r. z dn. 02.04.1997r) art. 222 par.2 kc o ochronie własności oraz Europejska Konwencja Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia. W oparciu o ww prawa organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej. Biorąc pod uwagę założenia projektu planu, że działka ma pozostać niezabudowana i nieogrodzona (czyli ma być zachowana naturalna wolna przestrzeń), właściciele twierdzą, że brak jest niezbędnej równowagi między interesem ogólnym a ochroną praw jednostki. Pozostawienie terenu jako „dzikiej przestrzeni” będzie wykorzystywane przez przygodnych turystów i przyczyni się do dewastacji i zanieczyszczenia środowiska naturalnego (dzikie obozowiska, zaśmiecanie i degradacja terenu).*

*Składający uwagi podkreśla, że w dbałości o czystość środowiska złożył deklarację dotyczącą podatku „śmieciowego” deklarując sezonowy – letniskowy pobyt i uiścił opłatę ww podatku uwzględniającą segregację odpadów. Czy Gmina przedkładając projekt planu obecnej formie, wzięta pod uwagę mogącą nasilić się w znacznym stopniu degradację środowiska w zakresie powstania dzikich wysypisk śmieci.*

- składający uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. 500-600m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).

**Punkt 6:**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wprowadzając zakaz zabudowy ogranicza się w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości. Obszar planu leży bezpośrednio sąsiaduje z terenem zabudowanym (sektor DMN-09 „obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”), przylegającym do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, który również jest podzielony na małe działki. Zdaniem składającego uwagi, nic nie stoi na przeszkodzie, aby teren przyległy do wsi Dębki powiększyć o tereny o takiej samej strukturze podziałowej i podobnie już zagospodarowane i mające dostęp do części infrastruktury (wodociąg). Teren przyległy jak i teren objęty projektem panu położone są na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie krajobrazowej „k”, a w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. dot. NPK nie ma zapisów uniemożliwiających zabudowę na tym terenie. Zakaz obowiązuje w pasie 200 m od klifu oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, co nie dotyczy projektu planu.

Ponadto składający uwagi przypomina, że od roku 1997 - 2006 Gmina pobierała zawyżony podatek od nieruchomości w wysokości i kwocie wskazującej na inne niż rolnicze przeznaczenie działki.

- składający uwagi proponuje warunki zabudowy: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych – 22° – 40°, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

**Punkt 7:**

Teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w zakresie terenu 07R jest sprzeczny z zapisami Studium Gminy Krokowa, gdzie jest oznaczony teren zagrożony powodzią i w jego zakres nie wchodzi teren 07R.

Składający uwagę nadmienia, że od 19 lat uiszcza opłatę na rzecz Żarnowieckiej Spółki Wodnej tytułem utrzymania i funkcjonowania rowu melioracyjnego związanego z odprowadzeniem do niego wód opadowych.

**Punkt 11:**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

Jeżeli Gmina w projekcie planu w granicach obszaru Natura 2000 dopuszcza budowę parkingu i nie narusza to zapisów studium, to analogicznie przeznaczenie terenu 07R pod zabudowę lotniskową nie powinno naruszać ustaleń studium.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki i przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

*Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.*

*Składający uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.*

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualnej.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.



Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **23) uwagi złożone w dniu 29.01.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składająca uwagi jest współwłaścicielem działki: 248/13 w Dębках, obręb Żarnowiec*

*Składająca uwagi, kwestionuje ustalenia projektu miejscowego planu i sprzeciwia się realizacji projektu uchwały.*

*Składająca uwagi została współwłaścicielką działki – łąki w 1996r. Podział terenu na małe działki odbył się za wiedzą Gminy i zgodnie z ówczesnym planem zagospodarowania przestrzennego.*

*Zgodnie z prawem właściciela do ochrony mienia oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa działka została ogrodzona niską siatką, niezwiązaną z gruntem. Na działce stanął pojazd na kołach, niedopuszczony do ruchu. Ogrodzenie i pojazd nie przyczyniają się do utraty potencjału biotycznego tego obszaru. Składająca uwagi dba o działkę, nie degraduje środowiska naturalnego i nie stanowi źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Płaci regularnie podatek od gruntu, opłaty za meliorację i czyszczenie rowów i kanałów. Od 2013r. płaci Gminie za wywóz śmieci.*

*Przywrócenie na terenie historycznego krajobrazu kulturowego, czyli pozostawienie naturalnej, otwartej przestrzeni będzie dawało możliwość do niekontrolowanej degradacji środowiska (np. dzikie obozowiska i okoliczni mieszkańcy, którzy do 1996 r. wyrzucali na teren nieczystości z szambiarek).*

*Działka leży w bliskim sąsiedztwie terenu zabudowanego, uzbrojonego i drogi gminnej (są w niej woda i prąd, bez sieci kanalizacyjnej). Gmina od początku dawała właścicielom działek 247 i 248 nadzieję na przekształcenie działek na rekreacyjne. Dębki od 30 lat sukcesywnie rozbudowują się w kierunku południowym (w pobliżu powstały pensjonaty, domy letniskowe i pola namiotowe, parkingi).*

*Opinie i prognozy, że tylko właściciele małych działek negatywnie oddziałują na środowisko są krzywdzące. Uchwalenie planu w proponowanym kształcie stanowi ingerencję w prawo właściciela do ochrony własności i może doprowadzić do dewastacji nieogrodzonej przestrzeni przez osoby trzecie.*

*Składająca uwagi wnosi o:*

*- nienaruszanie praw właściciela do ochrony własności i spokojnego oraz bezpiecznego korzystania z mienia,*

- *przekształcenie na działki rekreacyjną, aby można było korzystać z dobrodziejstw nadmorskiego klimatu i zagospodarować działkę zgodnie z wymogami i przepisami dotyczącymi działek rekreacyjnych,*
- *uchylenie Uchwały naruszającej podstawowe prawa do ochrony własności.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**24) uwagi złożone w dniu 29.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Składający uwagi są właścicielami działki: 248/4 w Dębках, obręb Żarnowiec*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

1) *przeznaczenie terenu: ze względu na parcelację gruntów rolnych z lat 1994-1996 na działki o pow. ok. 500m<sup>2</sup>, grunty te zatraciły przeznaczenie typowo rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów.*

*- składający uwagi wnoszą, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. ok. 500m<sup>2</sup> przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku). Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym chaotycznym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.*

6) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustalając zakaz zabudowy Gmina ograniczy w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości oraz zaprzeczy składanym obietnicom z lat 90-tych. Ponadto składający uwagi przypominają, że dla większości działek do roku 2006 obowiązywała zawyżona stawka podatku od nieruchomości – sugerująca inne niż rolnicze przeznaczenie omawianych terenów.*

*- składający uwagi proponują: powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 22<sup>o</sup> – 40<sup>o</sup>, pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.*

11) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,*

1) *przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy*

prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki. Przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingów wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,

cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingów na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,

cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”

13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.

Podsumowanie:

Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat

*90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.*

*Składający uwagi wnoszą o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.*

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejon lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w

zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwi odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**25) uwagi złożone w dniu 31.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Składający uwagi są współwłaścicielami działki: 248/14 i 248/3 w Dębках, obręb Żarnowiec*

*Składający uwagi sprzeciwiają się realizacji projektu ww uchwały uzasadniając to naruszeniem następujących przepisów:*

*- art. 6 ust. 2 w zw. Z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przekroczenie jego uprawnień związanym z prawem własności działek położonych na terenie objętym planem,*

*- art. 15 ust. 2 pkt 9 w zw. Z art. 1 ust. 2 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wprowadzenie całkowitego zakazu realizacji ogrodzeń działek własnościowych,*

*- art. 20 ust. 1 z zw. Z art. 9 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uchwalenie planu, którego ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu są niezgodne z wcześniejszymi ustaleniami Gminy w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów położonych na południe od wsi Dębki,*

*- art. 140 ustawy Kodeks cywilny polegający na nieuprawnionym ograniczeniu prawa własności oraz naruszenie orzecznictwa Europejskiej Konwencji Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia,*

*- art. 2 Konstytucji RP poprzez wprowadzenie procedury planistycznej w sposób mający na celu uchwalenie planu miejscowego pomimo tego, że sposób działania skutkowało uchwaleniem planu posiadającego istotne nieprawidłowości,*

*Podział na tak małe działki odbył się w latach 1995 i 1996 za zgodą Wójta oraz zgodnie z ówczesnymi planami zagospodarowania przestrzennego, który dzieląc tereny rolne uwzględniał w przyszłości przekwalifikowanie na działki rekreacyjne. Podział gruntów w tych latach musiał być zgodny z planem zagospodarowania (nawet ogólnym) wg ścisłych ustaleń gm. Krokowa.*

*Podział był zgodny, ponieważ załącznik wyraźnie mówi o „generatorach rekreacji”, czyli grunty na terenie gminy Krokowa musiały być przeznaczone na inne cele niż rolnicze. Ww grunty zatraciły wówczas charakter rolny. Uchwała Rady Gminy Krokowa nr 43/V/99 z zd. 25.02.1999 r. miała być „pozytywna” dla przekształcenia gruntów. Aktualnie Gmina nie chce udostępnić odpisów starych planów, gdzie była mowa o „generatorach rekreacji”.*

*Została wtedy wytyczona droga dojazdowa o szer. 8 m przecinająca działki i tereny wg zapewnień urzędników miała zostać przeznaczona pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną.*



W aktach notarialnych z 1997 r. określono działki jako „teren upraw polowych”. W działaniach gminy stwierdza się więc niekonsekwencję, która polega na podzieleniu i sprzedaży działek z zakazem wszelkich trwałych zabudowań, a następnie zarzuca się, że stanowią nieestetyczny krajobraz i powodują niszczenie środowiska naturalnego. Żąda się całkowitego usunięcia wszelkich zabudowań i zlikwidowania ogrodzeń. Jest to ignorancja właścicieli działek, którzy są w większości mieszkańcami wielkomiejskich, klimatycznie zanieczyszczonych terenów. Postawione zabudowania nie można nazwać „dzikimi” i nie można się też zgodzić, że przebywanie na działkach stanowi degradację środowiska.

Zakaz realizacji ogrodzeń jest zbyt rygorystyczny naruszający granice przyznanego ustawą z dn. 27.03.2003 władztwa planistycznego. Taki zakaz ogranicza prawa właścicieli w stopniu naruszającym prawa własności, gdyż czyni obszar ogólnodostępnym dla osób trzecich. Narusza to interes prawny poprzez nadmierne ograniczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości. Pozostawienie „dzikiej, naturalnej przestrzeni” będzie służyć przygodnym turystom, co przyczyni się do dewastacji środowiska naturalnego.

Przedmiotowe działki tworzą jednolity zwarty teren przylegający do obszarów przeznaczonych na budownictwo rekreacyjne i budowlane stanowiące jego przedłużenie wzdłuż drogi powiatowej do Odargowa i leżą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zabudowanego sektor DMN-09 (zg. Z Uchwałą Rady Gminy Korkowa nr XXIX/283/2005 z dn. 18.03.2005) i przylegają do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, w której są media (prąd, woda, bez kanalizacji).

Powinno się wyodrębnić z obszaru 07.R teren działek rekreacyjnych 247, 248 i 250 we wschodniej części obszaru (ok. 15% powierzchni terenu 07.R) podobnego powierzchniowo do obszaru 13R, terenu o charakterystyce zabudowy letniskowo-rekreacyjnej i przyłączyć go do terenów przylegających do wsi Dębki wzdłuż ulicy Morskiej czyli KD02.D zarówno w studium jak i w planach mpzp.

Działki składających uwagi bezpośrednio sąsiadują z zabudową wsi wzdłuż ulicy Morskiej i mają mniej wspólnego z pasem łąk i obszarów rolnych ciągnących się do Piaśnicy. Działki należą raczej do obszaru przedłużenia istniejącej zabudowy wzdłuż ul Morskiej (przestrzennie i historycznie).

Zdaniem składających uwagi krzywdzące jest przyporządkowanie do terenów rolnych (pas wschód – zachód) wzdłuż kanału wodnego 06WS zamiast do istniejącej i planowanej zabudowy (pas północ-południe).

Składający uwagi chcą korzystać ze środowiska naturalnego bez jego degradacji. Korzystanie z działek przez właścicieli jest bardziej pożyteczne niż wyłączne walory „dzikiego krajobrazu” dla szerokiej publiczności.

W swoim orzecznictwie Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu podniósł, że w przypadku ingerencji Państwa (a więc również organu administracyjnego) wykonywanie prawa własności należy zbadać, czy zachowana została niezbędna równowaga między interesem ogólnym, a koniecznością praw jednostek. Wszelka ingerencja w korzystania z prawa określone w art. 1 Protokołu nr 1 musi przebiegać z zasadą proporcjonalności.

Oznacza to, że organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej i prawnej dot. właścicieli działek.

Składający uwagi wnoszą o nienaruszanie ich praw i przekształcenie działek na rekreacyjne, aby mogli zagospodarować swoje działki zgodnie z wymogami dotyczącymi działek rekreacyjnych.

Żądają uchylecia Uchwały naruszającej podstawowe prawa o ochronie własności. W

*przypadku, gdy Gmina nie ustosunkuje się pozytywnie do postulatów składający uwagi będą odwoływać się aż do uznania ich praw.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Zarzut o przekroczenie uprawnień związanych z prawem własności działek położonych na terenie objętym planem jest bezzasadny – art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, że ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, natomiast art. 15 ust. 2 pkt 9 ww ustawy dopuszcza możliwość wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy.

W przypadku przedmiotowego projektu planu przeznaczenie na cele rolnicze z zakazem zabudowy i grodzenia nieruchomości jest uzasadnione i wynika z szeregu przeprowadzonych analiz, min.: inwentaryzacji stanu istniejącego (wizja w terenie), stanu prawnego, istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązujących przepisów prawa.

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogą naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**26) uwagi złożone w dniu 31.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Składający uwagi są współwłaścicielami działki: 248/1, 250/3 i 250/4 w Dębках, obręb Żarnowiec*

*Składający uwagi sprzeciwiają się realizacji projektu ww uchwały uzasadniając to naruszeniem następujących przepisów:*

*- art. 6 ust. 2 w zw. Z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przekroczenie jego uprawnień związanych z prawem własności działek położonych na terenie objętym planem,*

*- art. 15 ust. 2 pkt 9 w zw. Z art. 1 ust. 2 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wprowadzenie całkowitego zakazu realizacji ogrodzeń działek własnościowych,*

*- art. 20 ust. 1 z zw. Z art. 9 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uchwalenie planu, którego ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu są niezgodne z wcześniejszymi ustaleniami Gminy w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów położonych na południe od wsi Dębki,*

*- art. 140 ustawy Kodeks cywilny polegający na nieuprawnionym ograniczeniu prawa własności oraz naruszenie orzecznictwa Europejskiej Konwencji Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia,*

*- art. 2 Konstytucji RP poprzez wprowadzenie procedury planistycznej w sposób mający na celu uchwalenie planu miejscowego pomimo tego, że sposób działania skutkował uchwaleniem planu posiadającego istotne nieprawidłowości,*

*Podział na tak małe działki odbył się w latach 1995 i 1996 za zgodą Wójta oraz zgodnie z ówczesnymi planami zagospodarowania przestrzennego, który dzieląc tereny rolne uwzględniał w przyszłości przekwalifikowanie na działki rekreacyjne. Podział gruntów w tych latach musiał być zgodne z planem zagospodarowania (nawet ogólnym) wg ścisłych ustaleń gm. Krokowa.*

*Podział był zgodny, ponieważ załącznik wyraźnie mówi o „generatorach rekreacji”, czyli grunty na terenie gminy Krokowa musiały być przeznaczone na inne cele niż rolne. Ww grunty zatraciły wówczas charakter rolne. Uchwała Rady Gminy Krokowa nr 43/V/99 z zd. 25.02.1999 r. miała być „pozytywna” dla przekształcenia gruntów. Aktualnie Gmina nie chce*

udostępnić odpisów starych planów, gdzie była mowa o „generatorach rekreacji”.

Została wtedy wytyczona droga dojazdowa o szer. 8 m przecinająca działki i tereny wg zapewnień urzędników miały zostać przeznaczone pod budowę letniskowo-rekreacyjną.

W aktach notarialnych z 1997 r. określono działki jako „teren upraw polowych”. W działaniach gminy stwierdza się więc niekonsekwencję, która polega na podzieleniu i sprzedaży działek z zakazem wszelkich trwałych zabudowań, a następnie zarzuca się, że stanowią nieestetyczny krajobraz i powodują niszczenie środowiska naturalnego. Żąda się całkowitego usunięcia wszelkich zabudowań i zlikwidowania ogrodzeń. Jest to ignorancja właścicieli działek, którzy są w większości mieszkańcami wielkomiejskich, klimatycznie zanieczyszczonych terenów. Postawione zabudowania nie można nazwać „dzikimi” i nie można się też zgodzić, że przebywanie na działkach stanowi degradację środowiska.

Zakaz realizacji ogrodzeń jest zbyt rygorystyczny naruszający granice przyznanego ustawą z dn. 27.03.2003 władztwa planistycznego. Taki zakaz ogranicza prawa właścicieli w stopniu naruszającym prawa własności, gdyż czyni obszar ogólnodostępnym dla osób trzecich. Narusza to interes prawny poprzez nadmierne ograniczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości. Pozostawienie „dzikiej, naturalnej przestrzeni” będzie służyć przygodnym turystom, co przyczyni się do dewastacji środowiska naturalnego.

Przedmiotowe działki tworzą jednolity zwarty teren przylegający do obszarów przeznaczonych na budownictwo rekreacyjne i budowlane stanowiące jego przedłużenie wzdłuż drogi powiatowej do Odargowa i leżą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zabudowanego sektor DMN-09 (zg. Z Uchwałą Rady Gminy Korkowa nr XXIX/283/2005 z dn. 18.03.2005) i przylegają do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, w której są media (prąd, woda, bez kanalizacji).

Powinno się wyodrębnić z obszaru 07.R teren działek rekreacyjnych 247, 248 i 250 we wschodniej części obszaru (ok. 15% powierzchni terenu 07.R) podobnego powierzchniowo do obszaru 13R, terenu o charakterystyce zabudowy letniskowo-rekreacyjnej i przyłączyć go do terenów przylegających do wsi Dębki wzdłuż ulicy Morskiej czyli KD02.D zarówno w studium jak i w planach mpzp.

Działki składających uwagi bezpośrednio sąsiadują z zabudową wsi wzdłuż ulicy Morskiej i mają mniej wspólnego z pasem łąk i obszarów rolnych ciągnących się do Piaśnicy. Działki należą raczej do obszaru przedłużenia istniejącej zabudowy wzdłuż ul Morskiej (przestrzennie i historycznie).

Zdaniem składających uwagi krzywdzące jest przyporządkowanie do terenów rolnych (pas wschód – zachód) wzdłuż kanału wodnego 06WS zamiast do istniejącej i planowanej zabudowy (pas północ-południe).

Składający uwagi chcą korzystać ze środowiska naturalnego bez jego degradacji. Korzystanie z działek przez właścicieli jest bardziej pożyteczne niż wyłączne walory „dzikiego krajobrazu” dla szerokiej publiczności.

W swoim orzecznictwie Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu podniósł, że w przypadku ingerencji Państwa (a więc również organu administracyjnego) wykonywanie prawa własności należy zbadać, czy zachowana została niezbędna równowaga między interesem ogólnym, a koniecznością praw jednostek. Wszelka ingerencja w korzystania z prawa określone w art. 1 Protokołu nr 1 musi przebiegać z zasadą proporcjonalności.

Oznacza to, że organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej i prawnej dot. właścicieli działek.

Składający uwagi wnoszą o nienaruszenie ich praw i przekształcenie działek na

*rekreacyjne, aby mogli zagospodarować swoje działki zgodnie z wymogami dotyczącymi działek rekreacyjnych.*

*Żądają uchYLENIA Uchwały naruszającej podstawowe prawa o ochronie własności. W przypadku, gdy Gmina nie ustosunkuje się pozytywnie do postulatów składający uwagi będą odwoływać się aż do uznania ich praw.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Zarzut o przekroczenie uprawnień związanych z prawem własności działek położonych na terenie objętym planem jest bezzasadny – art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, że ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, natomiast art. 15 ust. 2 pkt 9 ww ustawy dopuszcza możliwość wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy.

W przypadku przedmiotowego projektu planu przeznaczenie na cele rolnicze z zakazem zabudowy i grodzenia nieruchomości jest uzasadnione i wynika z szeregu przeprowadzonych analiz, min.: inwentaryzacji stanu istniejącego (wizja w terenie), stanu prawnego, istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązujących przepisów prawa.

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,

- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowo bałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymała stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **27) uwagi złożone w dniu 30.01.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Składający uwagi sprzeciwiają się realizacji projektu ww uchwały uzasadniając to naruszeniem następujących przepisów:*

- art. 6 ust. 2 w zw. Z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przekroczenie jego uprawnień związanych z prawem własności działek położonych na terenie objętym planem,

- art. 15 ust. 2 pkt 9 w zw. Z art. 1 ust. 2 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wprowadzenie całkowitego zakazu realizacji ogrodzeń działek własnościowych,

- art. 20 ust. 1 z zw. Z art. 9 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uchwalenie planu, którego ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu są niezgodne z wcześniejszymi ustaleniami Gminy w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów położonych na południe od wsi Dębki,

- art. 140 ustawy Kodeks cywilny polegający na nieuprawnionym ograniczeniu prawa własności oraz naruszenie orzecznictwa Europejskiej Konwencji Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia,

- art. 2 Konstytucji RP poprzez wprowadzenie procedury planistycznej w sposób mający na celu uchwalenie planu miejscowego pomimo tego, że sposób działania skutkowało uchwaleniem planu posiadającego istotne nieprawidłowości,

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP z przeznaczeniem na parking lub miejsca postojowe wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze

chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki i przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy innej lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podział na tak małe działki odbył się w latach 1995 i 1996 za zgodą Wójta oraz zgodnie z ówczesnymi planami zagospodarowania przestrzennego, który dzieląc tereny rolne uwzględniał w przyszłości przekwalifikowanie na działki rekreacyjne. Podział gruntów w tych latach musiał być zgodny z planem zagospodarowania (nawet ogólnym).

Podział był zgodny, ponieważ załącznik graficzny wyraźnie mówi o „generatorach rekreacji”, czyli grunty na terenie gminy Krokowa musiały być przeznaczone na inne cele niż rolnicze. Ww grunty zatraciły wówczas charakter rolny. Uchwała Rady Gminy Krokowa nr 43/V/99 z zd. 25.02.1999 r. miała być „pozytywna” dla przekształcenia gruntów. Aktualnie Gmina nie chce udostępnić odpisów starych planów, gdzie była mowa o „generatorach rekreacji”.

W aktach notarialnych określono przedmiotowe działki jako „łąki na terenach rolnych” z zakazem możliwości ich zagospodarowania. W działaniach gminy stwierdza się więc niekonsekwencję, która polega na podzieleniu i sprzedaży działek z zakazem wszelkich trwałych zabudowań, a następnie zarzuca się, że stanowią nieestetyczny krajobraz i powodują niszczenie środowiska naturalnego. Żąda się całkowitego usunięcia wszelkich zabudowań i zlikwidowania ogrodzeń. Jest to lekceważenie właścicieli działek, którzy są w większości mieszkańcami wielkomiejskich, klimatycznie zanieczyszczonych terenów. Postawione zabudowania nie można nazwać „dzikimi” i nie można się też zgodzić, że przebywanie na działkach stanowi degradację środowiska.

Zakaz realizacji ogrodzeń jest zbyt rygorystyczny naruszający granice przyznanego ustawą z dn. 27.03.2003 władztwa planistycznego. Taki zakaz ogranicza prawa właścicieli w stopniu naruszającym prawa własności, gdyż czyni obszar ogólnodostępnym dla osób trzecich. Narusza to interes prawny poprzez nadmierne ograniczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości. Pozostawienie „dzikiej, naturalnej przestrzeni” będzie służyć przygodnym turystom, co przyczyni się do dewastacji środowiska naturalnego.

Przedmiotowe działki leżą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zabudowanego eektor DMN-09 (zg. Z Uchwałą Rady Gminy Korkowa nr XXIX/283/2005 z dn. 18.03.2005) i przylegają do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, w której są media (prąd, woda, bez kanalizacji).

Składający uwagi chcą korzystać ze środowiska naturalnego bez jego degradacji. Korzystanie z działek przez właścicieli jest bardziej pożyteczne niż wyłączne walory „dzikiego krajobrazu” dla szerokiej publiczności.

W swoim orzecznictwie Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu podniósł, że w przypadku ingerencji Państwa (a więc również organu administracyjnego) w wykonywanie prawa własności należy zbadać, czy zachowana została niezbędną równowaga między interesem ogólnym, a koniecznością praw jednostek. Wszelka ingerencja w korzystania z prawa określone w art. 1 Protokołu nr 1 musi przebiegać z zasadą proporcjonalności.

Oznacza to , że organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w



*prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej i prawnej dot. właścicieli działek.*

*Składający uwagi wnoszą o nienaruszanie ich praw i przekształcenie działek na rekreacyjne, aby mogli zagospodarować swoje działki zgodnie z wymogami dotyczącymi działek rekreacyjnych.*

*Żądają uchylecia Uchwały naruszającej podstawowe prawa o ochronie własności. W przypadku, gdy Gmina nie ustosunkuje się pozytywnie do postulatów składający uwagi będą odwoływać się aż do uznania ich praw.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Zarzut o przekroczenie uprawnień związanych z prawem własności działek położonych na terenie objętym planem jest bezzasadny – art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, że ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, natomiast art. 15 ust. 2 pkt 9 ww ustawy dopuszcza możliwość wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy.

W przypadku przedmiotowego projektu planu przeznaczenie na cele rolnicze z zakazem zabudowy i grodzenia nieruchomości jest uzasadnione i wynika z szeregu przeprowadzonych analiz, min.: inwentaryzacji stanu istniejącego (wizja w terenie), stanu prawnego, istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązujących przepisów prawa.

Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.

Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,

- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**28) uwagi złożone w dniu 03.02.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Uwagi dotyczą terenu 07.R, 15.R*

*Składający uwagi sprzeciwiają się przeznaczeniu obszaru pod teren rolniczy.*

*Wnioskują o:*

- w §13
- w pkt 1 – zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy letniskowej
- w pkt 3:
  - dopuszczenie możliwości grodzenia: ogrodzenie ażurowe bez trwałych podmurówek (cokołu),
  - ustalenie wskaźnika minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 70%,
- w pkt 6:
  - dopuszczenie zabudowy letniskowej,
  - wysokość zabudowy do 6 m od poziomu terenu,
  - powierzchnia zabudowy do 15%,
  - dachy spadziste, kąt nachylenia do 40<sup>o</sup>,
  - wskaźnik intensywności zabudowy min 0,1,
  - maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 2 w tym poddasze użytkowe,

- w pkt 9 – wykreślenie zakazu zabudowy oraz zakazu lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych nietrwale połączonych z gruntem.

*Uzasadnienie:*

*Proponowane zmiany nawiązują do założeń obowiązującego planu zagospodarowania wsi Dębki, położonego na północ od obszaru opracowania.*

*Obszar będzie stanowić łagodne przejście z terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną do terenów rolnych za kanałem (06WS).*

*Określając parametry dla nowej zabudowy, przestrzeń zostanie zagospodarowana w sposób uporządkowany i w miarę jednolity, a krajobraz ochronimy przed samowolnymi budowlami szpecącymi okolicę.*

*Teren opracowania planu niczym nie różni się pod względem warunków wodnych, glebowych i środowiskowych od położonych na północ terenów zagospodarowanych już jako działki zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R i 15.R w projekcie planu przeznaczone są na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**29) uwagi złożone w dniu 03.02.2015 przez osoby fizyczne**

Treść uwag:

*Uwagi dotyczą terenu 07.R, 15.R*

*Składający uwagi sprzeciwiają się przeznaczeniu obszaru pod teren rolniczy.*

*Wnioskują o:*

- w §13

- w pkt 1 – zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy letniskowej

- w pkt 3:

- dopuszczenie możliwości grodzenia: ogrodzenie ażurowe bez trwałych podmurówek (cokołu),
- ustalenie wskaźnika minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 70%,

- w pkt 6:

- dopuszczenie zabudowy letniskowej,
- wysokość zabudowy do 6 m od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy do 15%,
- dachy spadziste, kąt nachylenia do 40<sup>o</sup>,
- wskaźnik intensywności zabudowy min 0,1,
- maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 2 w tym poddasze użytkowe,

- w pkt 9 – wykreślenie zakazu zabudowy oraz zakazu lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych nietrwale połączonych z gruntem.

*Uzasadnienie:*

*Proponowane zmiany nawiązują do założeń obowiązującego planu zagospodarowania wsi Dębki, położonego na północ od obszaru opracowania.*

*Obszar będzie stanowić łagodne przejście z terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna do terenów rolnych za kanałem (06WS).*

*Określając parametry dla nowej zabudowy, przestrzeń zostanie zagospodarowana w sposób uporządkowany i w miarę jednolity, a krajobraz ochronimy przed samowolnymi budowlami szpecącymi okolice.*

*Teren opracowania planu niczym nie różni się pod względem warunków wodnych, glebowych i środowiskowych od położonych na północ terenów zagospodarowanych już jako działki zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R i 15.R w projekcie planu przeznaczone są na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymała stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

**30) uwagi złożone w dniu 03.02.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Uwagi dotyczą terenu 07.R, 15.R*

*Składający uwagi sprzeciwia się przeznaczeniu obszaru pod teren rolniczy.*

*Wnioskują o:*

- w §13

- w pkt 1 – zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy letniskowej

- w pkt 3:

- dopuszczenie możliwości grodzenia: ogrodzenie ażurowe bez trwałych podmurówek (cokołu),
- ustalenie wskaźnika minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 70%,

- w pkt 6:

- dopuszczenie zabudowy letniskowej,
- wysokość zabudowy do 6 m od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy do 15%,
- dachy spadziste, kąt nachylenia do 40<sup>o</sup>,
- wskaźnik intensywności zabudowy min 0,1,
- maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 2 w tym poddasze użytkowe,

- w pkt 9 – wykreślenie zakazu zabudowy oraz zakazu lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych nietrwale połączonych z gruntem.

*Uzasadnienie:*

*Proponowane zmiany nawiązują do założeń obowiązującego planu zagospodarowania wsi Dębki , położonego na północ od obszaru opracowania.*

*Obszar będzie stanowić łagodne przejście z terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną do terenów rolnych za kanałem (06WS).*

*Określając parametry dla nowej zabudowy, przestrzeń zostanie zagospodarowana w sposób uporządkowany i w miarę jednolity, a krajobraz ochronimy przed samowolnymi budowlami szpecącymi okolicę.*

*Teren opracowania planu niczym nie różni się pod względem warunków wodnych, glebowych i środowiskowych od położonych na północ terenów zagospodarowanych już jako działki zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.*

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Teren 07.R i 15.R w projekcie planu przeznaczone są na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznaczają przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,  
Cele ochrony Parku to min.:
  - zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowoobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **31) uwagi złożone w dniu 03.02.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Uwagi dotyczą terenu 07.R, 15.R*

*Składająca uwagi sprzeciwia się przeznaczeniu obszaru pod teren rolniczy.*

Wnioskuje o:



- w §13
- w pkt 1 – zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy letniskowej
- w pkt 3:
  - dopuszczenie możliwości grodzenia: ogrodzenie ażurowe bez trwałych podmurówek (cokołu),
  - ustalenie wskaźnika minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 70%,
- w pkt 6:
  - dopuszczenie zabudowy letniskowej,
  - wysokość zabudowy do 6 m od poziomu terenu,
  - powierzchnia zabudowy do 15%,
  - dachy spadziste, kąt nachylenia do 40<sup>o</sup>,
  - wskaźnik intensywności zabudowy min 0,1,
  - maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 2 w tym poddasze użytkowe,
- w pkt 9 – wykreślenie zakazu zabudowy oraz zakazu lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych nietrwale połączonych z gruntem.

*Uzasadnienie:*

*Proponowane zmiany nawiązują do założeń obowiązującego planu zagospodarowania wsi Dębki, położonego na północ od obszaru opracowania.*

*Obszar będzie stanowić łagodne przejście z terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną do terenów rolnych za kanałem (06WS).*

*Określając parametry dla nowej zabudowy, przestrzeń zostanie zagospodarowana w sposób uporządkowany i w miarę jednolity, a krajobraz ochronimy przed samowolnymi budowlami szpecącymi okolicę.*

*Teren opracowania planu niczym nie różni się pod względem warunków wodnych, glebowych i środowiskowych od położonych na północ terenów zagospodarowanych już jako działki zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.*

*Uzasadnienie nieuwzględnienia:*

Teren 07.R i 15.R w projekcie planu przeznaczone są na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej.

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznacza przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
  - ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
  - ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.
- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
  - 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
  - 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
  - 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.

### **32) uwagi złożone z dnia 02.02.2015 przez osobę fizyczną**

Treść uwag:

*Składający uwagi jest właścicielem działki: 247/30 w Dębkach (obręb Żarnowiec)*

*Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 07.R: teren rolniczy:*

*Punkt 1:*

*Przeznaczenie terenu jako teren rolniczy jest pominięciem stanu faktycznego i nie uwzględnia istniejącego od 19 lat zagospodarowania terenu i struktury własności. Parcelacja gruntów na małe działki o pow. ok. 500 - 600m<sup>2</sup>, która miała miejsce w latach 1994-1996 spowodowała, że grunty te utraciły przeznaczenie rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy, gdzie do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte przedmiotowym planem oznaczone były jako „generatory rekreacji” co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów. Gmina przyzwalając na podział terenów rolnych na tak małe działki wraz z drogami dojazdowymi, de facto zgodziła się na inne niż rolnicze użytkowanie terenu. Ustalenie użytkowania rolnego na tym terenie jest wprowadzeniem fikcji planistycznej. Teren od prawie 20 lat nie był użytkowany rolniczo i nie*

będzie, ze względu na strukturę własności i ogrodzone działki zagospodarowane na cele rekreacyjne.

Zapis ustalający strefę ochrony krajobrazu wsi Dębki, gdzie obowiązuje zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego – otwartej przestrzeni, są ustaleniami nierealnymi stojącymi w sprzeczności ze stanem istniejącym.

Składający uwagi jest zbulwersowany, gdyż pominięto ich konstytucyjne prawa własności (art. 64 Konstytucji RP Dz.U. z 1997r. z dn. 02.04.1997r) art. 222 par.2 kc o ochronie własności oraz Europejska Konwencja Praw Człowieka dot. spokojnego korzystania z mienia. W oparciu o ww prawa organ administracyjny ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem uchwalenie planu w obecnym kształcie stanowi ingerencję w prawo własności wnioskodawców i może spowodować szkody w sytuacji naruszenia istniejącej obecnie infrastruktury i zmiany przeznaczenia działek w oderwaniu od sytuacji faktycznej. Biorąc pod uwagę założenia projektu planu, że działka ma pozostać niezabudowana i nieogrodzona (czyli ma być zachowana naturalna wolna przestrzeń), właściciele twierdzą, że brak jest niezbędnej równowagi między interesem ogólnym a ochroną praw jednostki. Pozostawienie terenu jako „dzikiej przestrzeni” będzie wykorzystywane przez przygodnych turystów i przyczyni się do dewastacji i zanieczyszczenia środowiska naturalnego (dzikie obozowiska, zaśmiecanie i degradacja terenu).

Składający uwagę podkreśla, że w dbałości o czystość środowiska złożyli deklarację dotyczącą podatku „śmieciowego” deklarując sezonowy – letniskowy pobyt i uiścili opłatę ww podatku uwzględniając segregację odpadów. Czy Gmina przedkładając projekt planu obecnej formie, wzięła pod uwagę mogącą nasilić się w znacznym stopniu degradację środowiska w zakresie powstania dzikich wysypisk śmieci.

- składający uwagi wnosi, aby tereny oznaczone 07.R dla działek o pow. 500-600m2 przeznaczyć na cele rekreacyjno-agroturystyczne wyłącznie dla właścicieli działek z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska. Dopuszczając możliwość lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej (tzn budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku).

Punkt 6:

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wprowadzając zakaz zabudowy ogranicza się w pełni swobodne korzystanie z nieruchomości. Obszar planu leży bezpośrednio sąsiaduje z terenem zabudowanym (sektor DMN-09 „obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe”), przylegającym do drogi gminnej 1,6 KDW-DX, który również jest podzielony na małe działki. Zdaniem składającego uwagę, nic nie stoi na przeszkodzie, aby teren przyległy do wsi Dębki powiększyć o tereny o takiej samej strukturze podziałowej i podobnie już zagospodarowane i mające dostęp do części infrastruktury (wodociąg). Teren przyległy jak i teren objęty projektem panu położone są na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie krajobrazowej „k”, a w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. dot. NPK nie ma zapisów uniemożliwiających zabudowę na tym terenie. Zakaz obowiązuje w pasie 200 m od klifu oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, co nie dotyczy projektu planu.

Ponadto składający uwagi przypomina, że od roku 1997 - 2006 Gmina pobierała zawyżony podatek od nieruchomości w wysokości i kwocie wskazującej na inne niż rolnicze przeznaczenie działki.

- składający uwagi proponuje warunki zabudowy: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki, maksymalna wysokość zabudowy – 5,5m, miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczone w granicach działki – 1 miejsce postojowe, linie zabudowy - 6,0m od drogi dojazdowej lub ciągu pieszego, gabaryty obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, dachu dwuspadowe lub

naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych –  $22^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ , pokrycie dachu wyłącznie w kolorach ceglasto-czerwonych, kolorystyka budynków – tynki jasne, pastelowe ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowe, metalowe, proste o wysokości 1,4 m.

**Punkt 7:**

Teren jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w zakresie terenu 07R jest sprzeczny z zapisami Studium Gminy Krokowa, gdzie jest oznaczony teren zagrożony powodzią i w jego zakres nie wchodzi teren 07R.

Składający uwagi nadmienia, że od 12 lat uiszczają opłatę na rzecz Żarnowieckiej Spółki Wodnej tytułem utrzymania i funkcjonowania rowu melioracyjnego związanego z odprowadzeniem do niego wód opadowych.

**Punkt 11:**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: dla części nieruchomości wydano warunki przyłączenia do sieci a część działek jest uzbrojona, ponadto gestorzy sieci wydali stosowne zaświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci zewnętrznych.

Wnioskowane przeznaczenie byłoby kompromisem pomiędzy pierwotnym założeniem planistycznym gminy z lat 90-tych a obecnym zagospodarowaniem terenów nadmorskich.

Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu – 19.KP: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking: brak zamieszczenia definicji podstawowych pojęć w słowniczku,

1) przeznaczenie terenu: brak precyzyjnego i jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów pod „parking” / „miejsca postojowe”. Różnicę nazewnictwa determinują przepisy prawa budowlanego oraz Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozbieżność nazewnictwa będzie budzić kontrowersje, ponieważ parking jest klasyfikowany jako budowla i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę natomiast „miejsca postojowe” jako nawierzchnie utwardzone objęte są obowiązkiem zgłoszenia. Z przedmiotowego opisu do projektu planu wynika brak elementarnej wiedzy technicznej w zakresie prawa budowlanego. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 19KP jako parking wraz z możliwością zabudowy budynkiem jest dowodem oraz jednoznacznym przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz ze zmianą funkcji tereny z rolniczego na usługowy. Należy zmienić oznaczenie rysunku planu.

Jeżeli Gmina w projekcie planu w granicach obszaru Natura 2000 dopuszcza budowę parkingu i nie narusza to zapisów studium, to analogicznie przeznaczenie terenu 07R pod zabudowę letniskową nie powinno naruszać ustaleń studium.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zagospodarowanie terenów oznaczonych jako 19KP wymaga zainstalowania kanalizacji deszczowej wraz z odbiornikami substancji ropopochodnych co ingeruje w podłoże gruntowe oraz wymaga uzyskania decyzji środowiskowych lub raportów o wpływie na środowisko. Do projektu planu nie załączono kluczowych uzgodnień z RDOŚ dopuszczających lokalizację parkingów w obszarze chronionym Natura 2000.

Działki objęte projektowanym parkingiem znajdują się w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki i przeznaczenie terenu na cele usługowe czyli parking + budynek jest sprzeczne z zarządzeniem RDOŚ z dn. 17.04.2014r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki PLH220021.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: przedstawione parametry wymagają opisów szczegółowych,

- oznaczenie literą P w obowiązującym studium nie ma odzwierciedlenia w projekcie planu ponieważ dotyczy inne lokalizacji (prawa, lewa strona). Projekt planu jest sprzeczny ze

*studium, co narusza art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

*7) 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: teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo wodne – zgoda na sytuowanie wielkopowierzchniowych parkingów (powyżej 20 miejsc) w miejscach zagrożonych powodzią jest absurdem.*

*9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: warunki w pkt 9 jest sprzeczny z pkt 11, lokalizacja parkingu wymaga zainstalowania niezbędnej infrastruktury podziemnej,*

*cyt. pkt 9a „za wyjątkiem budynku związanego z obsługą parkingu na terenie obowiązuje zakaz wykonywania innych obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów”,*

*cyt. pkt 11c „odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników – gruntu, rowów lub do studni chłonnych; w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi”*

*13) stawka procentowa określona na 0% jest sprzeczna z planowaną funkcją terenu jaka wynika z planu. Dopuszczenie lokalizacji parkingów jest przyzwoleniem na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana funkcji terenu z rolniczego/leśnego na usługową wymaga określenia stawki najwyższej.*

*Podsumowanie:*

*Aktualny nieład planistyczny wynika z zaniedbań ze strony Gminy oraz jasnego i jednoznacznego przyzwolenia na podział wszystkich spornych nieruchomości. Podziały z lat 90-tych sygnowane przez ówczesne władze Gminy (wraz z oświadczeniami jakie przedstawiali sprzedający) wskazywały na inne niż rolnicze przeznaczenie ww terenów.*

*Składający uwagi wnosi o ponowną analizę cech funkcji terenu objętego planem oraz wypracowanie kompromisu.*

*Przedkładając powyższe uwagi równocześnie dla obszaru 07R i 19KW – jeżeli dla obszaru Natura 2000 Piaśnickie Łąki można w planie w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Piaśnicy zaplanować tereny usługowe – parkingi – tak dla terenów o przeznaczeniu rolniczym dopuścić nieuciążliwą zabudowę rekreacji indywidualanej.*

*Uzasadnienie nieuwzględnienia:*

*Teren 07.R w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Przeznaczenie na cele rolnicze stanowi kontynuację istniejącej funkcji, zgodnie ze stanem prawnym przedmiotowych gruntów i w żaden sposób nie ogranicza praw właścicieli do prowadzenia działalności rolniczej na swoich gruntach rolnych.*

*Podziały gruntów rolnych dokonane na początku lat 90 ubiegłego wieku były zgodne z obowiązującymi wówczas przepisami. Właściciel miał prawo dokonać podziału nieruchomości rolnej na małe działki, ale wydzielona mała działka nadal pozostawała działką rolną. Wielkość działek nie przesądza o ich przeznaczeniu w miejscowym planie.*

*Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Studium stwierdza również, że w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W*

odniesieniu do wszystkich wsi w tym rejonie zaleca się lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie (zasada nie rozpraszania osadnictwa).

Plan miejscowy nie mogąc naruszać ustaleń studium, przeznaczają przedmiotowe tereny na cele rolnicze. Przeznaczenie na cele rekreacji byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Ustalenie zakazu zabudowy i grodzenia nieruchomości jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie:

- 1) obszar położony w Nadmorskim Parku Krajobrazowym,

Cele ochrony Parku to min.:

- zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich,
- ochrona miejsc rozrodu, żerowania i odpoczynku poszczególnych grup zwierząt,
- ochrona charakterystycznych krajobrazów, w tym rozległych krajobrazów równin nadmorskich i den pradolin.

- 2) obszar położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) na obszarze znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,
- 4) obszar położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,
- 5) obszar położony w ponadregionalnym przymorskim – południowoobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 6) obszar położony poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Grodzenia działek uniemożliwiają migracje zwierząt występujących w rejonie Równiny Błot Przymorskich.

Zakaz zabudowy ustalony w projekcie planu jest konieczny ze względu na ochronę występujących na terenie cennych unikatowych wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Obszar objęty planem wskazywany jest na ogólnie dostępnych mapach Państwowego Instytutu Geologicznego jako zagrożony powodzią czy też podtopieniami, co jest również przesłanką do niewprowadzania żadnej zabudowy na tym terenie.

Teren 19.KP w projekcie planu przeznaczony jest pod obsługę komunikacji samochodowej – parking z dopuszczeniem lokalizacji budynku związanego z obsługą parkingu.

Projekt planu zawiera w §3 pkt 8 definicję „miejsca postojowego” czyli są to „miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja”. Natomiast w ustaleniach dla terenu 19.KP określona jest minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki w ilości nie mniej niż 20 oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 29. ust 1 prawa budowlanego, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa

miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie. Wyznaczona w projekcie planu liczba miejsc (min 20) przesądza, o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Projekt miejscowego planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Realizacja inwestycji określonych w planie będzie wymagała uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń a przed wykonaniem projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę należy uzyskać zgodę na realizację inwestycji na obszarze NATURA 2000.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię RDOŚ. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozą oddziaływania na środowisko do tego planu oraz stanowiskami organów.

Lokalizacja parkingu 19.KP nie narusza ustaleń w studium, ponieważ wskazana na rysunku studium lokalizacja parkingu ma charakter orientacyjny – są to „*rejony lokalizacji parkingów turystycznych*”. W tekście studium w ustaleniach dotyczących zasad polityki parkingowej dla poszczególnych typów obszarów zagospodarowania jest zapis:

*„dla ruchu turystycznego do plaż przewidziano organizację parkingów turystycznych w rejonach określonych na rysunku studium” i dalej „podane wyżej wskaźniki parkowania należy traktować jako zalecane do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.*

Teren przewidziany w projekcie planu pod parking 19.KP jest powiększeniem obszaru parkingu przewidzianego w sąsiadującym obowiązującym planie.

Projekt miejscowego planu, w tym lokalizacja parkingu, był uzgadniany z RZGW, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego min. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. RZGW uzgodnił projekt planu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy punktów 9 i 11 ustaleń dla terenu 19.KP nie są sprzeczne, ponieważ na terenie już istnieje rów, natomiast w ramach modernizacji drogi 04.KDD jest możliwa realizacja studni chłonnych. Taki zapis projektu planu umożliwia odprowadzenie wód opadowych z terenu 19.KDD do instalacji w liniach rozgraniczających przyległej drogi.

Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Gminy.

#### Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwagi nieuwzględnione.