

ZARZĄDZENIE NR ZPG.64A.VII.2015 Z DNIA 9 MARCA 2015 R.

WÓJTA GMINY KROKOWA

W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU ZWARTYCH  
OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH BŁOT”,  
BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA ORAZ DO PROGNOZY  
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ TEGO PLANU.

I. Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2013r. Nr 1235 z późniejszymi zmianami), rozpatrzone zostały uwagi i wnioski złożone do projektu PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH BŁOT”, BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ TEGO PLANU w związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu.

II. Projekt MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH BŁOT”, BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ TEGO PLANU wyłożone były ponownie do publicznego wglądu na podstawie:

- art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami),
- oraz art. 54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (t.j. Dz. U. 2013r. Nr 1235 z późniejszymi zmianami),

w Urzędzie Gminy KROKOWA w dniach od 11 GRUDNIA 2014 r do 2 LUTEGO 2015 r.

Możliwość składania uwag określono w ogłoszeniu i obwieszczeniu do dnia 17 lutego 2015 r.

III. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu od dnia od 11 GRUDNIA 2014 r do 2 LUTEGO 2015 r. oraz w czasie dyskusji publicznej w dniu 8 stycznia 2015 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag po zakończeniu wyłożenia to jest do dnia 17 lutego 2015 r. wpłynęło 25 uwag zawierających uwagi i wnioski do projektu planu.

IV. Złożone uwagi i wnioski rozstrzyga się następująco:

**1. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 07.01. 2015 r. złożone przez osoby fizyczne.**

**Pismo zawiera wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 1391/6 na funkcję rekreacyjną lub ogrodową z możliwością zabudowy lub rolną z możliwością zabudowy.**

Uwaga i wnioski nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Działka nr 1391/6 położona jest w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie prawnym (wg ewidencji gruntów) działka stanowi łąki (ł IV) , bez zabudowy.

Według rysunku planu działka nr 1391/6 obręb Wierzchucino położona jest w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami: A.18.R I A.18.R/ZZ; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.7. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) *tereny rolnicze;*

b) *w terenach dopuszcza się: infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa – z wykluczeniem terenów A.R.17/ZZ, A.18.R/ZZ - obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.2;*

Dla działki nr 1391/6 obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - podane w § 6 ust.2;
- wynikające z sąsiedztwa rowów melioracyjnych - podane w § 9 ust.9 pkt 3;
- wynikające z przebiegu przez tą działkę gazociągu Dn 60 - podane w § 9 ust.8 pkt.1;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Dla części działki położonej w obrębie terenu A.18.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.

Działkę nr 1391/6 obręb Wierzchucino nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

- a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;
- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyzny;
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;
- d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88l ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 1391/6 obręb Wierzchucino znajduje się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położona jest przedmiotowa działka zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

## **2. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 21.01.2015 r. złożone przez osoby fizyczne.**

**Pismo dotyczy działki nr 224/35 obręb Białogóra i zawiera postulat o:**

- a) zniesienie obowiązującego w projekcie planu na tym terenie zakazu zabudowy;
- b) dopuszczenie do realizacji na terenie działki nr 224/35 budynku jednorodzinnej rezydencjonalnej wraz z garażem poprzez ustalenie jako podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu zabudowa jednorodzinna rezydencjonalna wraz z garażem;
- c) ustalenie następujących parametrów zabudowy: maks. Współcz. Int. Zabudowy 0,15; maks. Wysokość zabudowy do kalenicy 9,0m do gzymsu 4,0m; minimalny wskaźnik pow. biol. Czynnej 75%; dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowym 30-50%; zakaz budowy pomieszczenia; ustalenie w projekcie planu przebiegu dróg wewnętrznych umożliwiających dojazd do naszej i sąsiednich posesji w formie dróg o ruchu uspokojonym; ustalenie spójnych zasad realizacji ogrodzeń; wprowadzenie zakazu realizacji budownictwa usługowego i pensjonatowego.

### Uwagi nieuwzględnione.

#### Uzasadnienie.

Działka nr 224/35 położona jest w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi łąki (ŁV), bez zabudowy.

Według rysunku planu działka nr 224/35 położona jest w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami A.22.R i A.22.R/ZZ; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

- a) tereny rolnicze;
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działki nr 224/35 obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
- wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórską Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu), w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3;
- wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych -podane w § 9 ust.4 pkt 4;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Dla części działki położonej w obrębie terenu A.22.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.

Działkę nr 224/35 obręb Wierzchucino nie przeznacza się pod zabudowę ponieważ :

a) byłoby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;

d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczenia pod zabudowę terenu stanowiącego działki*

ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, **224/35**, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63, 224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72, 224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81, 224/82, 224/83, 224/9, *obręb ewidencyjny Białogóra*.

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 224/35 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położona jest działka nr 224/35 zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

W związku z nieprzeznaczeniem działki nr 224/35 obręb Wierzchucino pod zabudowę nie uwzględnia się wnioskowanych parametrów zabudowy.

Informacja dotycząca nieodpowiedniej publikacji projektu planu nie dotyczy treści projektu planu.

Należy nadmienić iż projekt planu w wersji wydrukowanej dostępny był w Urzędzie Gminy w okresie udostępnienia do publicznego wglądu.

Projekt planu udostępniono dodatkowo w internecie poza wymogami prawnymi.

### **3. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 21.01. 2015 r. złożone przez osobę fizyczną .**

**Pismo zawiera wniosek nieobejmowanie działki nr 708 we wsi Białogóra**

**„miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów rolnych i leśnych Wierzchucińskie Błota, Białogórskie Bagna, Białogórska Struga, gmina Krokowa” lub nieobejmowanie działki nr 708 obszarem A.2.R lecz objęcie działki nr 708 we wsi Białogóra obszarem umożliwiającym zabudowę letniskową działki nr 708 we wsi Białogóra.**

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Działka nr 708 obręb Białogóra położona jest w granicach objętych projektem MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH BŁOT”, BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA,

do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały nr XIX/208/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 marca 2012 r. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do tejże uchwały.

Granice obszaru objętego projektem planu muszą być tożsame z granicami określonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu – tak więc wyłączenie działki nr 699 obręb Białogóra byłoby naruszeniem procedury sporządzenia planu i skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwały o uchwaleniu planu w trybie sprawdzania przez Wojewodę Pomorskiego procedury sporządzenia planu.

Działka nr 708 obręb Białogóra położona jest w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi pastwisko (Ps VI), bez zabudowy.

Według rysunku planu działka nr 708 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.2.R; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.1. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) *teren rolnicze;*



b) poza strefą ochronną rezerwatu przyrody „Białogóra” dopuszcza się infrastrukturę techniczną;  
Dla działki nr 708 obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - podane w § 6 ust.2;
- wynikające z położenia w strefie ochrony krajobrazowej, obejmującej obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych dla ochrony ekspozycji sylwety zabytkowej wsi Białogóra od strony wschodniej - zawarte w § 7;
- wynikające z położenia w sąsiedztwie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - zawarte w § 9 ust.4, pkt 3;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Działkę nr 708 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;

d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88l ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 708 obręb Białogóra znajdują się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

#### **4. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 02.05.2015 r. złożone przez osoby fizyczne.**

Pismo zawiera wniosek o nieobejmowanie działki nr 699 we wsi Białogóra „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów rolnych i leśnych Wierzchucińskie Błota, Białogórskie Bagna, Białogórska Struga, gmina Krokowa” lub nieobejmowanie działki nr 699 obszarem A.2.R lecz objęcie działki nr 699 we wsi Białogóra obszarem umożliwiającym zabudowę letniskową działki nr 699 we wsi Białogóra.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Działka nr 699 obręb Białogóra położona jest w granicach objętych projektem MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I

LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH BŁOT”, BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA,

do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały nr XIX/208/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 marca 2012 r. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do tejże uchwały.

Granice obszaru objętego projektem planu muszą być tożsame z granicami określonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu – tak więc wyłączenie działki nr 699 obręb Białogóra z obszaru objętego planem byłoby naruszeniem procedury sporządzenia planu i skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwały o uchwaleniu planu w trybie sprawdzania przez Wojewodę Pomorskiego procedury sporządzenia planu.

Działka nr 699 obręb Białogóra położona jest w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi pastwisko (Ps VI), bez zabudowy.

Według rysunku planu działka nr 699 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.2.R; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.1. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) poza strefą ochronną rezerwatu przyrody „Białogóra” dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

Dla działki nr 699 obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - podane w § 6 ust.2;
- wynikające z położenia w strefie ochrony krajobrazowej, obejmującej obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych dla ochrony ekspozycji sylwety zabytkowej wsi Białogóra od strony wschodniej - zawarte w § 7;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Działkę nr 699 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłyby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;

d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 699 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

**5. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 04.02. 2015 r. 2015 r. złożone przez osoby fizyczne..**

**Pismo zawiera wniosek o nieobejmowanie działek nr 694 i 695 we wsi Białogóra**

**„miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów rolnych i leśnych Wierchucińskie Błota, Białogórskie Bagna, Białogórska Struga, gmina Krokowa” lub nieobejmowanie działek nr 694 i 695 obszarem A.2.R lecz objęcie działek nr 694 i 695 we wsi Białogóra obszarem umożliwiającym budowę domami jednorodzinnymi działki działki nr 694 i 695 we wsi Białogóra.**

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Odnosząc się do zagadnienia nieobejmowania działek nr 694 i 695 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalno – prawnych.

Działki nr 694 i 695 obręb Białogóra położone są w granicach objętych projektem MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH BŁOT”, BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały nr XIX/208/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 marca 2012 r. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do tejże uchwały.

Granice obszaru objętego projektem planu muszą być tożsame z granicami określonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu – tak więc wyłączenie działek nr 694 i 695 obręb Białogóra z obszaru objętego planem byłoby naruszeniem procedury sporządzenia planu i skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwały o uchwaleniu planu w trybie sprawdzania przez Wojewodę Pomorskiego procedury sporządzenia planu.

Działki nr 694 i 695 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi pastwisko (Ps VI), bez zabudowy.

Według rysunku planu działki nr 694 i 695 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.2.R; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.1. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) poza strefą ochronną rezerwatu przyrody „Białogóra” dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

Dla działek nr 694 i 695 obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - podane w § 6 ust.2;
- wynikające z położenia w strefie ochrony krajobrazowej, obejmującej obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych dla ochrony ekspozycji sylwety zabytkowej wsi Białogóra od strony wschodniej - zawarte w § 7;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Działek nr 694 i 695 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod budowę ponieważ:

a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe pactwa i zwierzyńcy;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;

d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., działki nr 694 i 695 obręb Białogóra znajdują się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

**6. Pismo złożone osobiście w dniu 13.01.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

1) Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu to jest w skali 1: 1000 lub 1: 2000, ponieważ zgodnie z wolą ustawodawcy skala 1: 5000 może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznacza się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy plan dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) dopuszcza zabudowę. Ponadto, w orzecznictwie sądów administracyjnych jeśli określone obszary gminy mają być wyłączone z zabudowy powinny być wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a studium gminy Krokowa nie wyznacza terenów wyłączonych spod zabudowy. Plan dopuszcza za wyjątkiem terenów A.27.WS-A.40.WS możliwość realizacji budowli.

2) Wniosek o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku” (projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku” , które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego).

3) Wniosek o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.

4) Wniosek o zdefiniowanie pojęcia linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.

5) Wniosek o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia, ponieważ definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią.

6) W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.

7) Wniosek o zdefiniowane pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej ( zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego).

8). Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.

9).Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.

10). Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń

właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnictwo.

11) Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . W § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami, następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12). Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13). Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14). Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15). Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwi organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16) Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17) W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18) Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19).Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20). Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, waząc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 942/21 położonych w m. Białogóra , by dla tych działek określić przeznaczenie terenu : zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

#### Uwagi nieuwzględnione.

##### Uzasadnienie.

##### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.1).

Wymagany zakres i skala projektu został określony w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł ten stanowi:

*Plan miejscowy sporządza się w skali 1: 1000 (...).*

*W szczególnie uzasadnianych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 500 lub 1: 2000 a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy dopuszcza stosowanie map w skali 1: 5000.*

Rysunek nr 1 projektu niniejszego planu obejmuje tereny, na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy to jest budynków, sporządzono w skali 1: 5000.

W odniesieniu do pojęcia „zabudowa”, art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wśród wymienionych pojęć nie zawiera wyjaśnienia pojęcia „zabudowa”; inne przepisy również nie definiują tego pojęcia.

Przepis art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi o obowiązkowym zakresie ustaleń planu oraz określa wymóg ustalenia „zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz między innymi wymóg ustalenia wysokości zabudowy”. Biorąc pod uwagę całość treści zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się wykładnię iż pojęcie „zabudowa” odnosi się do budynków, ponieważ mowa jest również o ustaleniu geometrii dachu, który nie występuje w innych obiektach budowlanych (oprócz kapliczek).

A więc w przypadku wprowadzenia zakazu zabudowy w rozumieniu lokalizacji budynków a dopuszczenie funkcji dróg i infrastruktury technicznej – możliwe jest sporządzenie projektu planu miejscowego na mapie w skali 1: 5000.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., obszar objęty rysunkiem planu w skali 1 : 5000 znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

W części tekstowej studium (część Uwarunkowania rozdz. 15.1. diagnoza stanu istniejącego Regulacja stosunków wodnych) wskazuje się występowanie w północnych rejonach gminy Krokowa rozległych terenów o wysokim poziomie wód gruntowych z gęstą siecią rowów melioracyjnych wykonanych dla potrzeb rolnictwa w systemie nawadniająco – odwadniająco, są to między innymi Wierzchcińskie Błota – które objęte są projektem niniejszego planu. Na obszarach w/w „Błot” występują tereny podmokłe, na których należy wykluczyć budownictwo kubaturowe.

Tak więc wykluczenie na obszarze objętym planem lokalizacji zabudowy (budynków) jest zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położony jest obszar objęty planem zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa – co wskazuje na wykluczenie zabudowy w obszarze tzw. pasie przymorskim.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.2).

W treści uchwały, w § 4 ust.1 zawarta jest definicja pojęcia „bryła główna budynku” w następującym brzmieniu: „ *bryła główna budynku: podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się części parterowych takich jak: dobudowany garaż, weranda, ganek*”.

Pojęcie to faktycznie nie występuje w dalszej części uchwały. Jednakże wprowadzenie tego pojęcia do treści uchwały nie jest błędem i nie rzutuje na treść uchwały.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.3).

W treści uchwały, w § 4 ust.3 zawarta jest definicja pojęcia „intensywność zabudowy” w następującym brzmieniu: „ *intensywność zabudowy - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”.

Pojęcie „intensywność zabudowy” faktycznie nie jest pojęciem ustalonym w projekcie planu tylko zdefiniowanym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże pojęcie to nie występuje w powszechnym użyciu i może być rozumiane w różny, odmienny sposób.

Ponieważ pojęcie to odnosi się do istotnych dla realizacji planu warunków zabudowy działki uzasadnione jest podanie w treści uchwały, w jaki sposób ma być rozumiane.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.4).

W treści uchwały, w § 4 ust.4 zawarta jest definicja pojęcia „linie rozgraniczające” w następującym brzmieniu: „*linie będące granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania, opisane innym symbolem literowo-cyfrowym*”.

Z treści definicji wynika iż linie te stanowią granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania nie ma więc uzasadnienia do rozszerzania określenia „linie rozgraniczających” czy też jego dookreślenie.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.5).

W treści uchwały, w § 4 ust. 5 zawarta jest definicja pojęcia „miejsca postojowe” w następującym brzmieniu: „*miejsca postojowe dla samochodów (parkingi) na powierzchni terenu, w garażach (wbudowanych lub wolnostojących) lub wiatkach*”.

Definicja ta określa pojęcie „miejsca postojowe” na potrzeby projektu planu w odniesieniu do funkcji mieszkaniowych i usługowych i ustala zasady i możliwości ich realizacji spełniające wymogi planu.

Istotne dla realizacji planu jest ustalenie tej definicji, ponieważ jednoznacznie określa, które lokalizacje miejsc postojowych spełniają wymogi planu; rozmieszczenie miejsc postojowych na działce nie będzie budziło wątpliwości na etapie realizacji planu (projektowania i uzyskiwania pozwolenia na budowę).

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.6).

W treści uchwały, w § 4 ust. 2 zawarta jest definicja pojęcia „infrastruktura techniczna” w następującym brzmieniu: „*infrastruktura techniczna: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło,gaz, ropy naftowej naftowej, telekomunikacji, odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód deszczowych, melioracji,elektroenergetyki ( z wykluczeniem elektrowni wiatrowych ), ogniwa fotowoltaiczne dla potrzeb własnych to jest zasilania budynków w terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: B.1.KS, C.1.MN, C.2.MN,D.1.MN,US, D.2.MN,US, D.3.US,UT oraz oświetlenia wyżej wymienionych terenów i dróg*”.

Dopuszczenie lokalizacji ogniw fotowoltaicznych w obrębie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami B.1.KS, C.1.MN, C.2.MN,D.1.MN,US, D.2.MN,US, D.3.US,UT dotyczy wykorzystania tej energii dla potrzeb własnych – zasilania budynków, oświetlenia tych terenów oraz oświetlenia dróg.

Maksymalna moc wytwarzanej energii nie została zdefiniowana, jednakże są to elementy infrastruktury technicznej a nie produkcji energii a ich moc każdorazowo nie będzie przekraczać 100 kW .

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.7).

Pojęcie „teren objęty inwestycją” w treści uchwały występuje:

- w § 4 pkt 12 w definicji „wskaźnika zabudowy”,
- w § 4 ust. 4 pkt 1, w którym ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych,
- w kartach terenów B.1.KS, C.1.MN; C.2.MN; D.1.MN,US; D.2.MN,US w pkt 5 „Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu” w odniesieniu do wskaźnika zabudowy.
- w karcie terenu D.3.US,UT w pkt 5 „Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu” w odniesieniu do wskaźnika zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Działalność inwestycyjna polegająca na realizacji inwestycji może być prowadzona w obrębie działki budowlanej lub na jej części i wówczas ta część działki stanowi „*teren objęty inwestycją*”.

W celu zagwarantowania jednakowych wskaźników zabudowy zarówno na terenie działki budowlanej jak i jej części podano wymóg iż wymogi te odnosi się do terenu działki budowlanej lub objętego inwestycją . Pojęcie to, chociaż nie zdefiniowane w projekcie planu jest logiczne i czytelne i nie ma uzasadnienia dla jego dodatkowego definiowania.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.8).

Ustalenia zawarte w § 6 ust. 6 pkt 3 stanowią:

„*tereny biologicznie czynne i nasadzenia drzew i krzewów realizować w oparciu o gatunki o składzie i strukturze odpowiadających miejscowemu siedlisku*”.

Podane ustalenie wymaga realizacji na etapie sporządzania projektu budowlanego – poprzez uwzględnienie odpowiednich gatunków drzew i krzewów w projekcie zagospodarowania terenu oraz kontroli na etapie ostatecznego odbioru inwestycji i uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie.

Istnieje więc prawna możliwość kontroli spełnienia tego wymogu.

Uwzględnienie w kształtowaniu terenów biologicznie czynnych gatunków odpowiadających miejscowym siedliskom ma istotne znaczenia dla kształtowania lokalnego krajobrazu i środowiska przyrodniczego – w tym flory i fauny i ma na celu zachowanie szczególnych walorów i cech tego obszaru.

Wprowadzenie „obcych” gatunków roślin, nieprzystosowanych do miejscowych warunków siedliskowych i klimatu prowadzi do przekształcenia krajobrazu i warunków środowiskowych, zmienia też niekorzystnie warunki bytowania zwierząt i ptaków co w konsekwencji przekształca i obniża walory krajobrazowo – przyrodnicze tego obszaru.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.9.

Ustalenia dotyczące „przestrzeni publicznej” zawarte są w § 8 :

- w ust. 1 – w odniesieniu do przestrzeni publicznej, o której mowa w art.2 pkt 6 ustawy

*o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to jest określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa,*

- w ust. 2. w odniesieniu do pozostałych przestrzeni publicznych, zawarto w § 5 – dotyczy obiektów i nośników reklamowych, ogrodzeń, zasad kształtowania zabudowy; w § 15 – w odniesieniu do ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1.KS; § 18 - w odniesieniu do ustaleń dla terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Ustalenia te zawierają szczegółowe treści dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenów o charakterze ogólnodostępnym i w związku z tym brak jest podstaw do definiowania pojęcia „przestrzeń publiczna”.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.10)

Ustalenia projektu planu odnoszące się do terenów i obszarów górniczych zawarte są w § 9 ust.5.

Treść tych ustaleń jest następująca:

*„ W obszarze objętym planem występuje:*

*1) teren i obszar górniczy złoża „Żarnowiec W” i „Białogóra E” - granice terenu i obszaru oznaczono na rysunku planu symbolem PG1; dla terenu obowiązują przepisy odrębne;*

*2) oraz obszar górniczy i obszar objęty koncesją eksploatacyjną (eksploatacja gazu ziemnego i ropy naftowej) - granice obszarów oznaczono na rysunku planu nr 1 symbolem PG2 ; dla terenu obowiązują przepisy odrębne”.*

Odwołanie do przepisów odrębnych a nie ich cytowanie jest właściwe ze względu na możliwość zmiany cytowanych przepisów, a wówczas nastąpiłaby sprzeczność w obowiązywaniu treści przepisów ustalonych ustawą lub rozporządzeniem i ustalonych planem.

W art. 104 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze stanowią:

*„1. Obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.*

*2. Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym”*

Ponadto, na rysunku planu nr 1 zostały oznaczone zarówno tereny jak i obszary górnicze.

Tak więc wymogi wynikające z art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze zostały w projekcie planu uwzględnione.

Należy też nadmienić iż projekt planu w związku z treścią zawartą w § 9 ust. 5 uzyskał uzgodnienie organu właściwego do uzgadniania projektu planu w zakresie terenów górniczych – to jest właściwego organu nadzoru górniczego, którym jest Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu (pismo znak POZ.512.913.2013.SB/LW z dnia 11 grudnia 2013 r.).

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.11)

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

*„ w planie określa się obowiązkowo:*

*10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”.*



Przepis § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP stanowi:

*„ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:*

- a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,*
- b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,*
- c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;”*

Ustalenie § 12 ust.1 przedmiotowego projektu planu stanowi:

*„1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:*

- 1) ustala się lokalizację sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg;*
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci poza terenami dróg wyłącznie w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia”.*

Powyższe ustalenie w żadnym razie nie stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami a tym bardziej nie nie oznacza scedowania obowiązków gminy na rzecz innych podmiotów.

Ustala natomiast możliwość (dopuszczenie) realizacji sieci infrastruktury technicznej nie tylko w liniach rozgraniczających dróg ale również poza nimi, w sytuacji gdy np: linie rozgraniczające dróg są zbyt wąskie dla lokalizacji w nich kolejnej sieci, lub przeprowadzenie sieci inną trasą jest ekonomicznie uzasadnione.

Prawo do decydowania o możliwości lokalizacji sieci w danej drodze ma – tak jak w odniesieniu do innych terenów – właściciel drogi lub terenu.

Należy też nadmienić że zadania w zakresie wykonywania sieci infrastruktury technicznej realizowane są nie tylko przez gminę ale również przez przedsiębiorstwa zarządzające infrastrukturą elektroenergetyczną, telekomunikacyjną i gazową.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.12).

W treści uchwały w § 12 ust. 4 zawarto ustalenia dotyczące zasad wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych.

W treści uchwały w § 12 ust. 5 zawarto ustalenie dotyczące zasad wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną.

W ustaleniach tych nie zawarto treści o konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.13)

W trakcie sporządzania planu dokonano analizy faktycznego wykorzystywania i przeznaczenia terenów w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, który stracił moc z dniem 01 stycznia 2003 r. i porównano ustalony w niniejszym projekcie planu rodzaj przeznaczenia z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

W odniesieniu do terenów, dla których stwierdzono iż są one tożsame, została ustalona stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie „0”.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.14)

W ustaleniach szczegółowych projektu planu, to jest w kartach terenów zawarto ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy wyłącznie w odniesieniu do terenów, na których dopuszcza się lokalizacje budynków.

Wynika to z faktu iż wskaźnik zabudowy odnosi się do powierzchni zabudowy budynków co wyjaśniono w paragrafie 4 ust. 12, który to przepis odwołuje się do definicji powierzchni zabudowy zawartej w paragrafie 4 pkt.9.

Ponieważ wskaźnik intensywności zabudowy stanowi pochodną wskaźnika zabudowy, również odnosi się do budynków.

Tak więc uzasadnione jest, że dla terenów, na których nie dopuszcza się lokalizacji budynków nie ustala się ww. wskaźników.

Uzasadnienie do uwagi zawartej w pkt.15).

W ustaleniach szczegółowych projektu planu, to jest w kartach terenów (pkt 7 - Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy) zawarto ustalenia w zakresie zasad podziału terenu na działki.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: A.36.ZN i A.36.ZN/ZZ, które obejmują tereny rolne i leśne - rezerwat przyrody „Długosz Królewski w Wierzchucinie”

w punkcie 7 Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, lit. b) zawarto ustalenie: „*podział terenu na działki: nie dopuszcza się*”.

Ustalenie to jest uzasadnione szczególnym charakterem terenu i jego statusem prawnym – ponieważ stanowi on rezerwat przyrody. Z tego względu istotne dla ochrony wartości przyrodniczych flory i fauny jest zachowanie tego obszaru w niezmienionym stanie. Podziały tego terenu na działki mogą prowadzić w konsekwencji do penetracji i innych rodzajów upraw, co zmieni warunki siedliskowe na tym terenie.

Również dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.37.WS, A. 38.WS, A.39.WS, A.40.WS, A.41.IM/ZZ, B.1.KS, B.7.WS, B.8.KDX, D.5.WS oraz dla terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych w ustaleniach szczegółowych w punkcie 7 Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, lit. b) zawarto ustalenie: „*podział terenu na działki: nie dopuszcza się*”.

Ustalenie to jest uzasadnione istniejącym użytkowaniem to jest: wody publiczne, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze gdzie podziały nie mają faktyczne i prawnego uzasadnienia.

Natomiast w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem B.1.KS ustalenie to wynika z funkcji terenu, który ma być zagospodarowany na funkcje parkingu a realizacja uzupełniających obiektów (handlu, gastronomii, obiektu obsługi) może następować poprzez odpowiednie unormowania prawne.

Natomiast podział terenu na działki może doprowadzić do utrudnień w rozgospodarowaniu terenu na funkcje parkingu i dostępności publicznej.

Uzasadnienie do uwagi zawartej w pkt.16).

W projekcie planu, w pkt 7 ustaleń szczegółowych odnoszących się do terenów, dla których dopuszczono lokalizację budynków, zawarto ustalenie:

„*intensywność zabudowy minimalna 0,00, maksymalna 0,03*”.

W tym wypadku wskaźnik 0,00 oznacza, iż dopuszczone jest zagospodarowanie terenu bez lokalizacji budynków.

Nie ustalając wymogu co do minimalnej wielkości wskaźnika zabudowy nie ogranicza się praw właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie do uwagi zawartej w pkt.17).

Projekt planu w paragrafie 16 ust. 1 zawiera ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 3 symbolami: C.1.MN i C.2.MN. Tereny przeznacza się na funkcje: „*zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi zabudowie obiektami budowlanymi i zielenią; dopuszcza się: zabudowę rekreacji indywidualnej, lokalizację infrastruktury technicznej*”.

Tak sformułowane ustalenie dotyczące funkcji pozwala właścicielom działek na realizację zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak budynków rekreacji indywidualnej. Ponieważ nie wpłynęły wnioski do planu ustalenie takie jest ze społecznego punktu widzenia właściwe i zapewnia możliwość tych dwóch form użytkowania przy spełnieniu określonych wymogów w zakresie kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów.

Projekt planu w paragrafie 17. ust. 1 zawiera ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 3 symbolami: D.1.MN,US i C.2.MN,US. Tereny przeznacza się na funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi i zielenią, sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi i zielenią oraz dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

Na przedmiotowym terenie istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne, częściowo wykorzystywane na funkcje rekreacyjne.

Z tego względu dla tego terenu należało ustalić funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych uzupełniająca funkcją (w ramach 30% powierzchni całkowitej) może być funkcja rekreacyjna. Wobec tego, druga dopuszczona funkcja - teren sportu i rekreacji stanowić będzie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Jednakże zamiarem gminy jako właściciela części terenu jest aby na tym terenie rozwija się też funkcja sportu i rekreacji.

Tak sformułowane ustalenie pozwala na realizację w tym terenie zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak i usług sportu i rekreacji.

Ponieważ teren w znacznej części stanowi własność Gminy, tak sformułowany zakres funkcji jest korzystny ze względów gospodarczych i finansowych przy spełnieniu określonych wymogów w zakresie kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w pkt.18).

Projekt planu w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w których dopuszcza się lokalizacje budynków w punkcie 5: „Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki wykorzystania terenów

lit d) ustala: „dach o kącie nachylenia połąci dachowych w stosunku do poziomu 30 stopni do 45 stopni; pokrycie dachu w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym; kolorystyka elewacji: kolory pastelowe, odcienie koloru czerwonego”.

Celem wprowadzenia takiego ustalenia było wykluczenie barw jaskrawych, których zastosowanie powoduje ostry dysonans w odniesieniu do znajdującego się w ich otoczeniu krajobrazu i przyrody, które są środowiskiem naturalnym dla licznej flory i fauny a także miejscem rekreacji i wypoczynku ludzi.

Obiekty kubaturowe winny być wkomponowane w przestrzeń naturalną i w miarę możliwości dostosowane do otaczającej przyrody.

W odniesieniu do ustalonej kolorystyki, to jest „kolorów pastelowych”, nie ma norm prawnych ją ustalających. Istnieje jednak wyjaśnienie tego pojęcia w wielu słownikach. Treść ustaleń planu opiera się bowiem nie tylko na pojęciach prawnych ale również powszechnie stosowanych co jest dopuszczone prawem.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w pkt.19).

W treści uchwały, w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZL” o przeznaczeniu - lasy oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZN” o przeznaczeniu - tereny rolne i leśne - rezerwat przyrody „Długosz Królewski w Wierzchucinie” - w pkt 2 lit b) dopuszcza się: *infrastrukturę techniczną telekomunikacyjną.*

Ustalenie to wynika z wymogów ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług telekomunikacyjnych. Art. 46 ust. 1 stanowi:

*„ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.*

Ponieważ na etapie sporządzania planu lokalizacja tych urządzeń nie była znana, należało ustalić jak wyżej.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w pkt.20).

Działka o numerze ewidencyjnym 942/21 położona jest w obrębie Wierzchucino a nie jak podano w piśmie w obrębie Białogóra.

Działka w stanie istniejącym stanowi grunt rolny klasy RV.

Na rysunku nr 3 projektu planu działka ta położona jest w obrębie terenu oznaczonego symbolem C . 3.R o przeznaczeniu:

a) *tereny rolnicze;*

b) *infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa.*

*Teren C.3.R położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu .*

W projekcie planu działkę nr 942/21 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ:

a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;
- d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., działka nr 942/21 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

#### **7. Pismo złożone osobiście w dniu 13.01. 2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

- 1) Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu to jest w skali 1: 1000 lub 1: 2000, ponieważ zgodnie z wolą ustawodawcy skala 1: 5000 może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznaczają się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy plan dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) dopuszcza zabudowę. Ponadto, w orzecznictwie sądów administracyjnych jeśli określone obszary gminy mają być wyłączone z zabudowy powinny być wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a studium gminy Krokowa nie wyznacza terenów wyłączonych spod zabudowy. Plan dopuszcza za wyjątkiem terenów A.27.WS-A.40.WS możliwość realizacji budowli.
- 2) Wniosek o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku” (projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku” , które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego).
- 3) Wniosek o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.
- 4) Wniosek o zdefiniowanie pojęcia linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.
- 5) Wniosek o właściwie zdefiniowane wskazanego pojęcia, ponieważ definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią.
- 6) W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.
- 7) Wniosek o zdefiniowane pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej ( zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego).
- 8). Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.
- 9).Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.

10). Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.

11) Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . W § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami, następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12). Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13). Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14). Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15). Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwia organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16) Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17) W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18) Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19). Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20). Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, ważąc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 942/19 i 942/20 położonych w m. Białogóra , by dla tych działek określić przeznaczenie terenu : zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

Uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie.

Uzasadnienie nieuwzględnienie uwag jak dla uwag zawartych w piśmie opisanym w pkt.6 ppkt. 1 – 19 , ponieważ są one tożsame.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi zawartej w ppkt 20 jest następujące:

Działki o numerze ewidencyjnym 942/19 i 942/20 położone są w obrębie Wierzchucino a nie jak podano w piśmie w obrębie Białogóra.

W projekcie planu działki nr 942/19 i 942/20 obręb Wierzchucino położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem C.3.R o przeznaczeniu:

a) tereny rolnicze;

b) infrastruktura techniczna i silosy dla potrzeb rolnictwa.

Teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu .

Działek nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ:

a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;

d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., działki nr 942/19 i 942/20 obręb Białogóra znajdują się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

#### **8. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 12.02.2015 r. złożone przez osoby fizyczne.**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

**Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.**

**W związku z powyższym, ważąc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 224/63 i 224/65 położonych w m. Białogóra , by dla stosowanych działek określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).**

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Działki nr 224/63 i 224/65 położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi łąki (ŁV), bez zabudowy.

Według rysunku planu działki nr 224/63 i 224/65 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R ; przeznaczenie działek określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

- a) tereny rolnicze;
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działek obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
- wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych -podane w § 9 ust.4 pkt 4;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Dla części działki 224/63 i dla działki nr 224/64 obowiązują dodatkowo ustalenia wynikające z położenia:

- w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują ustalenia ustalenia zawarte w § 9 ust 3.

Działek nr 224/63 i 224/65 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłyby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca łąkowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyzny,

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;

d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000 , dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmienneowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczenia pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, **224/63**, 224/64, **224/65**, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72, 224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81, 224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.*

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działki nr 1391/31 – 37 obręb Wierzchucino znajdują się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki nr 224/63 i 224/65 zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

W związku z nieprzeznaczeniem działek nr 226/63 i 224/65 obręb Wierzchucino pod zabudowę nie uwzględnia się wnioskowanych parametrów zabudowy.

Informacja dotycząca nieodpowiedniej publikacji projektu planu nie dotyczy treści projektu planu.

Należy nadmienić iż projekt planu w wersji wydrukowanej dostępny był w Urzędzie Gminy w okresie udostępnienia do publicznego wglądu.

Projekt planu udostępniono dodatkowo w internecie poza wymogami prawnymi.

#### **9. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 13.02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

Pismo zawiera następujące uwagi:

1. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o p. i zp. Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000. Ustawodawca dopuszcza sporządzenie planu miejscowego także w skali 1: 5000, 1: 2000 oraz 1: 5000 – ta skala zgodnie z wolą ustawodawcy może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznacza się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy. Jak podnosi orzecznictwo sądów administracyjnych „jeżeli...określone obszary gminy mogą być wyłączone z zabudowy to wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy gmina powinna wskazać te obszary jako przewidziane pod zabudowę lub też z niej wyłączone. Dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) plan dopuszcza zabudowę, nie można stwierdzić że dopuszczalne jest użycie kopii mapy w skali 1: 5000. Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu.
  2. Projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku”, które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku”.
  3. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.
  4. Wnoszę o zdefiniowanie pojęcia linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.
  5. Definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią. Wnoszę o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia.
  6. W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.
  7. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej.
- Ważąc przepis § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego.
8. Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.
  9. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.
  10. Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.



11. Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . Aktualnie zgodnie z przepisem § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami. Następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12. Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13. Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14. Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15. Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwi organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16. Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18. Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19. Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20. Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone. W związku z powyższym, wając na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działki oznaczonej numerem 942/36 i 942/37 obręb Wierzchucino określić przeznaczenie terenu : zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

#### Uwagi nieuwzględnione.

#### Uzasadnienie

Uzasadnienie nieuwzględnienie uwag jak dla uwag zawartych w piśmie opisanym w pkt.6 ppkt. 1 – 19 , ponieważ są one tożsame.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi zawartej w ppkt 20 jest następujące:

W projekcie planu działki nr 942/36, 942/37 obręb Wierzchucino ) położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem C.3.R o przeznaczeniu:

a) *tereny rolnicze;*

b) *infrastruktura techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa.*

*Terren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu .*

W projekcie planu działek nr 942/36, 942/37 obręb Wierzchucino nie przeznacza się pod zabudowę ponieważ:

- a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;
- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;
- d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., działka nr 942/36 i 942/37 obręb Białogóra znajdują się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

#### **10. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 13.02.2015 r. złożone przez Pełnomocnika osoby fizycznej.**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

- 1. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o p. i zp. Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej w skali**  
**1 : 1000. Ustawodawca dopuszcza sporządzenie planu miejscowego także w skali 1: 5000, 1: 2000 oraz 1: 5000 – ta skala zgodnie z wolą ustawodawcy może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznaczają się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy. Jak podnosi orzecznictwo sądów administracyjnych „jeżeli...określone obszary gminy mogą być wyłączone z zabudowy to wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy gmina powinna wskazać te obszary jako przewidziane pod zabudowę lub też z niej wyłączone. Dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) plan dopuszcza zabudowę, nie można stwierdzić że dopuszczalne jest użycie kopii mapy w skali 1: 5000. Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu.**
- 2. Projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku” , które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku”.**
- 3. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.**
- 4. Wnoszę o zdefiniowanie pojęcia linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.**
- 5. Definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią. Wnoszę o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia.**

6. W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.

7. Wniosek o zdefiniowane pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej.

Ważąc przepis § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego.

8. Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.

9. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.

10. Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.

11. Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . Aktualnie zgodnie z przepisem § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami. Następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12. Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13. Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14. Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15. Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwia organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16. Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18. Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19. Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20. Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, ważąc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp.

Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działki oznaczonej numerem

**942/ 39 obr 21 Wierzchucino określić przeznaczenie terenu : zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.**

Uzasadnienie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag jak dla uwag zawartych w piśmie opisanym w pkt.6 ppkt. 1 – 19 , ponieważ są one tożsame.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi zawartej w ppkt 20 jest następujące:

W projekcie planu działka nr 942/39 obręb Wierzchucino położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem C.3.R o przeznaczeniu:

a) tereny rolnicze;

b) infrastruktura techniczna i silosy dla potrzeb rolnictwa.

*Terren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu .*

W projekcie planu działkę nr 942/39 obręb Wierzchucino nie przeznacza się pod zabudowę ponieważ:

- a) byłyby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;
- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;
- d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., działka nr 942/39 obręb Wierzchucino znajdują się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

**11. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 13. 02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Pismo zawiera następującą uwagę:**

**Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone. W związku z powyższym, wążąc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 224/66 położonych w m. Białogóra , by dla stosowanych działek określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).**

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Działka nr 224/66 obręb Białogóra położona jest w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi łąki (ŁV), bez zabudowy.

Według rysunku planu nr 1 działka nr 224/66 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działki nr 224/66 obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
- wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych -podane w § 9 ust.4 pkt 4;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Dla części działki nr 224/66 obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3.

Działki nr 224/66 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłyby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca lęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;

d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000 , dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczania pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44,

224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53,  
224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63,  
224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72,  
224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81,  
224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 224/36 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położona jest działka nr 224/66 zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

## **12. Pismo złożone osobiście w dniu 16.02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

**1. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o p. i zp. Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej w skali**

**1 : 1000. Ustawodawca dopuszcza sporządzenie planu miejscowego także w skali 1: 5000, 1: 2000 oraz 1: 5000 – ta skala zgodnie z wolą ustawodawcy może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznaczają się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy.**

**Jak podnosi orzecznictwo sądów administracyjnych „jeżeli...określone obszary gminy mogą być wyłączone z zabudowy to wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy gmina powinna wskazać te obszary jako przewidziane pod zabudowę lub też z niej wyłączone. Dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) plan dopuszcza zabudowę, nie można stwierdzić że dopuszczalne jest użycie kopii mapy w skali 1: 5000. Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu.**

**2. Projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku”, które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku”.**

**3. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.**

**4. Wnoszę o zdefiniowanie pojęcia linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.**

**5. Definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią. Wnoszę o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia.**

**6. W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.**

**7. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej.**

**Ważąc przepis § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego.**

**8. Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.**

**9. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.**

**10. Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.**

11. Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu MPZP . Aktualnie zgodnie z przepisem § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami. Następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12. Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13. Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14. Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15. Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwia organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16. Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18. Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19. Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20. Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, waząc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp.

Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działki oznaczonej numerem 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra określić przeznaczenie terenu : zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

#### Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie do uwag w ppkt 1 – 19 jak w poz. 6.

Uzasadnienie do uwagi w ppkt 20:

Działki nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działki stanowią łąki (ŁV) lub tereny zadrzewione (Lz) bez zabudowy.

Według rysunku planu NR 1 przeznaczenie działek jest następujące:

- część działek nr 224/23, 224/21, 224/60, 224/61 oraz działki nr 224/13, 224/15, 224/19, 224/56 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R,  
- część działek nr 224/21, 224/23 położna jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R/ZZ;  
- działki nr 224/59, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-89 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.21.R;  
przeznaczenie działek określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

- a) tereny rolnicze;
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działek nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/60, 224/61, 224/59, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85 – 94, 224/56, obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
- wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3;
- wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych - podane w § 9 ust.4 pkt 4;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Dla części działki nr 224/23, 224/21 położonych w obrębie terenu A.22.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.

Dla części działki nr 224/ 59, 224/68, 224/79, 224/88 położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białogóra Struga ( w terenie A.40.WS) obowiązują też dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu), w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1;

Dla części działki nr 224/ 59, 224/88 obowiązują też dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych - podane w § 9 ust.4, pkt 2 lit b;

Działki nr 134/1 i część działki nr 130/1 położone są w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.23.R. Działka nr 127 i część działki nr 130/1 położone są w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.23.R/ZZ. przeznaczenie działki określa karta tego terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

- a) tereny rolnicze;
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa ....

Dla działek położonych w obrębie terenu A.22.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.

Dla w/w terenów obowiązują też ustalenia wynikające z położenia działki w obrębie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 „Piaśnickie Łąki”

Dla działek położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż rzeki Białogórska Struga obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9 ust.4 pkt 1 projektu uchwały.

Wzdłuż wałów przeciwpowodziowych obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust 4 pkt 2 lit b projektu uchwały.

Dla części działek położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż rzeki Białogórska Struga obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w a podane w § 6 ust.1 projektu uchwały.



Działek nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłoby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca łąkowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;

d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000 , dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumencie zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmienne-wilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczania pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63, 224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72, 224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81, 224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.*

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego , który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działki nr **224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1** obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są wnioskowane działki zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

### **13. Pismo złożone osobiście w dniu 16.02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Pismo zawiera następującą uwagę:**

**1. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o p. i zp. Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej w skali**

**1 : 1000. Ustawodawca dopuszcza sporządzenie planu miejscowego także w skali 1: 5000, 1: 2000 oraz 1: 5000 – ta skala zgodnie z wolą ustawodawcy może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznaczają się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy.**

- Jak podnosi orzecznictwo sądów administracyjnych „jeżeli...określone obszary gminy mogą być wyłączone z zabudowy to wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy gmina powinna wskazać te obszary jako przewidziane pod zabudowę lub też z niej wyłączone. Dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) plan dopuszcza zabudowę, nie można stwierdzić że dopuszczalne jest użycie kopii mapy w skali 1: 5000. Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu.
2. Projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku” , które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku”.
  3. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.
  4. Wnoszę o zdefiniowanie pojęcia linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.
  5. Definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią. Wnoszę o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia.
  6. W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.
  7. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej.  
Ważąc przepis § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego.
  8. Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.
  9. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.
  10. Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.
  11. Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . Aktualnie zgodnie z przepisem § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami. Następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.
  12. Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).
  13. Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.
  14. Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.
  15. Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwia organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.
  16. Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18. Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19. Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20. Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, ważąc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działki oznaczonej numerem 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

Uzasadnienie do uwag w ppkt 1 – 19 jak w poz. 6.

Uzasadnienie do uwagi w ppkt 20:

Działki nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działki stanowią łąki (ŁV) lub tereny zadrzewione (Lz) bez zabudowy.

Według rysunku planu NR 1 przeznaczenie działek jest następujące:

- część działek nr 224/23, 224/21, 224/60, 224/61 oraz działki nr 224/13, 224/15, 224/19, 224/56 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R,
  - część działek nr 224/21, 224/23 położna jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R/ZZ;
  - działki nr 224/59, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-89 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.21.R;
- przeznaczenie działek określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działek nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/60, 224/61, 224/59, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85 – 94, 224/56, obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
- wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3;
- wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych - podane w § 9 ust.4 pkt 4;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Dla części działki nr 224/23, 224/21 położonych w obrębie terenu A.22.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.

Dla części działki nr 224/ 59 , 224/68, 224/79, 224/88 położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białogóra Struga ( w terenie A.40.WS) obowiązują też dodatkowo ustalenia:

- *wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu ) , w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1.*

Dla części działki nr 224/ 59, 224/88 obowiązują też dodatkowo ustalenia:

- *wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych - podane w § 9 ust.4, pkt 2 lit b;*

Działki nr 134/1 i część działki nr 130/1 położone są w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.23.R; Działka nr 127 i część działki nr 130/1 położone są w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.23.R/ZZ; przeznaczenie działki określa karta tego terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

- tereny rolnicze;*
- dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa ....*

Dla działek położonych w obrębie terenu A.22.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- *wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.*

Dla w/w terenów obowiązują też ustalenia wynikające z położenia działki w obrębie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 „Piaśnickie Łąki”

Dla działek położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż rzeki Białogórska Struga obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9 ust.4 pkt 1 projektu uchwały.

Wzdłuż wałów przeciwpowodziowych obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust 4 pkt 2 lit b projektu uchwały.

Dla części działek położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż rzeki Białogórska Struga obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w a podane w § 6 ust.1 projektu uchwały.

Działek nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłoby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca lęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;

d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000 , dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczania pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34,*

224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44,  
224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53,  
224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63,  
224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72,  
224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81,  
224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 224/61 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 zawarto ustalenie iż w pasie przybrzeżnym warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

#### **14. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 13.02.2015 r. złożone przez osoby fizyczne.**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

**Wniosek o przekwalifikowanie działki rolnej nr 663 na działkę budowlaną.**

**Sprzeciw, aby działki na terenie Białogóry pozostały nadal rolnicze. Wniosek o przekwalifikowanie działki nr 663 na działkę budowlaną.**

W stanie faktycznym działka stanowi pastwisko (PsIV) bez zabudowy.

Według rysunku planu działka nr 663 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.2.R; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.1. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) poza strefą ochronną rezerwatu przyrody „Białogóra” dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

Dla działki nr 663 obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - podane w § 6 ust.2;
- wynikające z położenia w strefie ochrony krajobrazowej, obejmującej obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych dla ochrony ekspozycji sylwety zabytkowej wsi Białogóra od strony wschodniej - zawarte w § 7;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Działki nr 663 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ:

a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyzny;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;

d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę

przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., działka nr 663 obręb Białogóra znajdują się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

#### **15. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 13.02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

- 1. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o p. i zp. Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000. Ustawodawca dopuszcza sporządzenie planu miejscowego także w skali 1: 5000, 1: 2000 oraz 1: 5000 – ta skala zgodnie z wolą ustawodawcy może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznaczają się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy. Jak podnosi orzecznictwo sądów administracyjnych „jeżeli...określone obszary gminy mogą być wyłączone z zabudowy to wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy gmina powinna wskazać te obszary jako przewidziane pod zabudowę lub też z niej wyłączone. Dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) plan dopuszcza zabudowę, nie można stwierdzić że dopuszczalne jest użycie kopii mapy w skali 1: 5000. Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu.**
  - 2. Projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku” , które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku”.**
  - 3. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.**
  - 4. Wnoszę o zdefiniowanie pojęcia linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.**
  - 5. Definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią. Wnoszę o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia.**
  - 6. W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.**
  - 7. Wniosek o zdefiniowane pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej.**
- Ważąc przepis § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego.**
- 8. Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.**
  - 9. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.**
  - 10. Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.**
  - 11. Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy**

planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . Aktualnie zgodnie z przepisem § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami. Następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12. Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13. Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14. Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15. Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwi organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16. Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkować problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18. Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19. Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20. Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, waząc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działki oznaczonej numerem 942/32, 942/33, 942/34 w miejscowości Białogóra określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie do uwag w ppkt 1 – 19 jak w poz. 6.

Uzasadnienie do uwagi w pkt 20.

Działki nr 942/32, 942/33, 942/34 położone są w obrębie Wierzchucino a nie jak podano w piśmie w miejscowości Białogóra.

Uzasadnienie nieuwzględnienie uwag jak dla uwag zawartych w piśmie opisanym w pkt.6 ppkt. 1 – 19 , ponieważ są one tożsame.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi zawartej w ppkt 20 jest następujące:

W projekcie planu działki nr 942/32, 942/33, 942/34 obręb Wierzchucino położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem C.3.R o przeznaczeniu:

a) tereny rolnicze;

b) infrastruktura techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa.

Działki położone są Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

W projekcie planu działki nr 942/32, 942/33, 942/34 obręb Wierzchucino nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ:

- a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;
- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;
- d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

**16. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 16.02.2015r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.**

**W związku z powyższym, waząc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 224/61 położonych w m. Białogóra , by dla stosowanych działek określić przeznaczenie terenu : zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).**

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Działka nr 224/61 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi łąki (ŁV), bez zabudowy.

Według rysunku planu NR 1 działka nr 224/61 położona jest w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami A.22.R przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

*a) tereny rolnicze;*

*b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);*

Dla działki nr 224/61 obowiązują też ustalenia:

- *wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;*
- *wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;*
- *wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3;*
- *wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych -podane w § 9 ust.4 pkt 4;*
- *dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.*



Działki nr 224/61 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

- a) byłoby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;
- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca łąkowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;
- d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczania pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63, 224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72, 224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81, 224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.*

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 224/61 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położona jest działka nr 224/61 zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

**17. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 16.02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.**

W związku z powyższym, waząc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 224/40, 224/48, 224/81 położonych w m. Białogóra, by dla stosowanych działek określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa (z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

### Uwaga nieuwzględniona.

#### Uzasadnienie.

Działki nr 224/40, 224/48, 224/81 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi łąki (łV), bez zabudowy.

Według rysunku planu NR 1 Działki nr 224/40, 224/48 położone w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami A.22.R a działka nr 224/81 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.21.R.

Przeznaczenie działek określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

- a) tereny rolnicze;
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działek też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
- wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu), w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3;
- wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych -podane w § 9 ust.4 pkt 4;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury;
- wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu), w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1.

Dla części działek obowiązują też dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych - podane w § 9 ust.4, pkt 2 lit b.

#### Działek nr 224/40, 224/48, 224/81 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłoby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;

d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczenia pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63, 224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72, 224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81, 224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.*

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 224/61 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położona są działki nr 224/40, 224/48, 224/81 zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

**18. Pismo przesłane w dniu 17.02.2015r. (data stempla pocztowego nieczytelna) złożone przez osobę fizyczną.**

**Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.**

**W związku z powyższym, ważąc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 224/40, 224/48, 224/81 położonych w m. Białogóra, by dla stosowanych działek określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa (z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).**

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Działki nr 224/40, 224/48, 224/81 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi łąki (ŁV), bez zabudowy.

Według rysunku planu NR 1 Działki nr 224/40, 224/48 położone w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami A.22.R a działka nr 224/81 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.21.R.

Przeznaczenie działek określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działek też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;

- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
  - wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu), w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1;
  - wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3;
  - wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych - podane w § 9 ust.4 pkt 4;
  - dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury;
  - wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu), w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1.
- Dla części działek obowiązują też dodatkowo ustalenia:
- wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych - podane w § 9 ust.4, pkt 2 lit b.

Działki nr 224/40, 224/48, 224/81 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

- a) byłyby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;
- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca lęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;
- d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.” W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczania pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63, 224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72, 224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81, 224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.*

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 224/61 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położona są działki nr 224/40, 224/48, 224/81 zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

#### **19. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 13.02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

1. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o p. i zp. Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000. Ustawodawca dopuszcza sporządzenie planu miejscowego także w skali 1: 5000, 1: 2000 oraz 1: 5000 – ta skala zgodnie z wolą ustawodawcy może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznacza się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy. Jak podnosi orzecznictwo sądów administracyjnych „jeżeli...określone obszary gminy mogą być wyłączone z zabudowy to wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy gmina powinna wskazać te obszary jako przewidziane pod zabudowę lub też z niej wyłączone. Dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) plan dopuszcza zabudowę, nie można stwierdzić że dopuszczalne jest użycie kopii mapy w skali 1: 5000. Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu.
2. Projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku” , które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku”.
3. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.
4. Wnoszę o zdefiniowanie pojęcia linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.
5. Definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią. Wnoszę o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia.
6. W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.
7. Wniosek o zdefiniowane pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej.  
Ważąc przepis § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego.
8. Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.
9. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.
10. Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.
11. Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . Aktualnie zgodnie z przepisem § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami. Następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12. Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13. Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14. Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15. Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwi organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16. Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18. Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19. Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20. Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, waząc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działki oznaczonej numerem 942/30, 942/31 w miejscowości Białogóra określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Uzasadnienie nieuwzględnienie uwag zawartych w ppkt. 1 – 19 jak dla uwag zawartych w piśmie opisanym w pkt. 6 ppkt. 1 – 19 , ponieważ są one tożsame.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi zawartej w ppkt 20 jest następujące:

W projekcie planu działki nr 942/30, 942/31 obręb Wierzchucino położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem C.3.R o przeznaczeniu:

a) *tereny rolnicze;*

b) *infrastruktura techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa.*

*Działki położone są Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.*

W projekcie planu działek nr 942/30, 942/31 obręb Wierzchucino nie przeznacza się pod zabudowę ponieważ:

a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy.

**20. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 16.02.2015 r. złożone przez osobę fizyczną.**

**Pismo zawiera następującą uwagę:**

**Wniosek o nieobejmowanie działek numer 513, 514, 515, 516 we wsi Białogóra „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów rolnych i leśnych Wierzchnińskie Błota, Białogórskie Bagna, Białogórska Struga, gmina Krokowa”**

**lub nieobejmowanie działek nr 513, 514, 515, 516 we wsi Białogóra obszarem A.2.R lecz objęcie działek nr 513, 514, 515, 516 we wsi Białogóra obszarem umożliwiającym zabudowę lotniskową działek.**

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

W stanie faktycznym działki stanowią pastwisko (PsIV) bez zabudowy.

Według rysunku planu działki nr 513, 514, 515, 516 obręb Białogóra położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.2.R; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.1. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) *tereny rolnicze;*

b) *poza strefą ochronną rezerwatu przyrody „Białogóra” dopuszcza się infrastrukturę techniczną;*

Dla działek nr 513, 514, 515, 516 obręb Białogóra obowiązują też ustalenia:

- *wynikające z położenia granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - podane w § 6 ust.2;*
- *wynikające z położenia w strefie ochrony krajobrazowej, obejmującej obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych dla ochrony ekspozycji sylwety zabytkowej wsi Białogóra od strony wschodniej - zawarte w § 7;*
- *dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.*

Działek nr 513, 514, 515, 516 obręb Białogóra nie przeznacza się pod zabudowę ponieważ:

a) byłyby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łąkowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;

d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia

29.05.2014 r., działki nr 513, 514, 515, 516 obręb Białogóra znajdują się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

Odnosząc się do zagadnienia nieobejmowania działek nr 513, 514, 515, 516 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalno – prawnych.

Działki nr 513, 514, 515, 516 obręb Białogóra położone są w granicach objętych projektem MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE „WIERZCHUCIŃSKICH BŁOT”, BIAŁOGÓRSKIEGO BAGNA” I „BIAŁOGÓRSKIEJ STRUGI”, GMINA KROKOWA, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały nr XIX/208/2012 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 marca 2012 r. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do tejże uchwały.

Granice obszaru objętego projektem planu muszą być tożsame z granicami określonymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu – tak więc wyłączenie działek nr 513, 514, 515, 516 obręb Białogóra z obszaru objętego planem byłoby naruszeniem procedury sporządzenia planu i skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwały o uchwaleniu planu w trybie sprawdzania przez Wojewodę Pomorskiego procedury sporządzenia planu.

**21. Pismo z dnia 17.02.2015 r.(data stempla pocztowego) złożone przez Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział – Nadmorski Park Krajobrazowy ul.Merkleina 1, 84 120 Władysławowo (podpisane przez Kierownika Oddziału mgr Bartosza Płóciennika).**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

**1. Obszar objęty projektem planu przedstawiany na rysunku nr 2 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 „Białogóra” PLH 220003 oraz „Piaśnickie łąki” PLH 220021. Realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie wielkopowierzchniowego parkingu wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zabudową usługową może powodować znaczący negatywny wpływ na obszar NATURA 2000, w związku z czym realizację należy poprzedzić przeprowadzeniem oceny oddziaływania na środowisko.**

**2. W opinii NPK należy rozważyć dopuszczenie budowy parkingu samochodowego o mniejszej powierzchni niż przedstawiono w projekcie planu (pow.2,5 ha) z uwagi na lokalizację w miejscu oddalonym od zwartej zabudowy miejscowości turystycznej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych i obszarów objętych ochroną przyrodniczą.**

**3. Obszar funkcjonalny oznaczony symbolem B.1.KS znajduje się częściowo w strefie 100m od rzeki Babiogórska Struga, gdzie zgodnie z zapisami Uchwały nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Wojew. Pom. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych. W opinii NPK fragment obszaru B.1.KS znajdujący się w strefie ochronnej Białogórskiej Strugi należy wyłączyć z funkcji terenu obsługi kom. samoch. I włączyć do terenów oznaczonych symbolem ZL.**

**4. NPK wnosi o dopuszczenie budowy jedynie obiektów tymczasowych (lokalizowanych na okres nie dłuższy niż 120 dni) służących wyłącznie obsłudze parkingu z wykluczeniem funkcji handlowej i gastronomicznej.**

**Zgodnie z zapisami Studium w tym miejscu dopuszcza się lokalizację parkingu letniego (sezonowego)..**

**Zgodnie z założeniami planistycznymi parking ma funkcjonować sezonowo w związku z czym w opinii NPK nie ma uzasadnienia lokalizacji całorocznych obiektów handlowo-usługowych.**

Uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie.

Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.1.

Teren o funkcji parkingu został wyznaczony w północnej części obszaru objętego rysunkiem planu nr 2, oznaczony symbolem 1.KS.



Teren jest położony przy drodze prowadzącej z miejscowości Wierzchucino w kierunku plaży.

Przeznaczenie terenu ustalone w projekcie planu jest następujące:

„a) teren obsługi komunikacji samochodowej: parking wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią;

b) dopuszcza się:

- budynki o funkcji: obsługi parkingu, handlowe i gastronomiczne, sanitarny,
- lokalizację infrastruktury technicznej;
- zadrzewienia, zieleń niską”.

Ponadto, przy realizacji parkingu należy uwzględnić wszystkie ustalone w planie wymogi w zakresie zasad ochrony środowiska oraz zasad inżynierskiego uzbrojenia terenu.

Celem wskazania tego terenu pod lokalizację parkingu jest możliwość postoju samochodów w miejscu do tego celu wyznaczonym i odpowiednio przygotowanym, w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska i przyrody.

Lokalizacja parkingu w tym miejscu jest w pełni uzasadniona funkcjonalnie, służyć ma turystom przybywającym nad morze.

Zapobiegnie to nieprawidłowym postojom samochodów w lesie, na terenach łąk i na terenach rolnych -co w sposób bezpośredni zagraża środowisku naturalnemu.

Ponadto zamiarem Gminy Krokowa jest zapewnienie turystom godnych warunków wypoczynku i rekreacji a z tym wiąże się możliwość bezpiecznego postoju samochodów i spokojnego dojścia do plaży.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.2.

Lokalizacja parkingu w tym miejscu jest w pełni uzasadniona funkcjonalnie, służyć ma turystom przybywającym nad morze a nie stałym czy też czasowo przebywającym osobom wypoczywającym, dla których miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na terenie usytuowania miejsca noclegowego.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.3.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem B.1.KS przeznaczony na lokalizację parkingu położony jest częściowo w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga. W strefie tej zgodnie z Uchwałą nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego dotyczącą Nadmorskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

Jednakże zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. - art. 17 ust.2 zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego – a za taką inwestycję uznano w projekcie planu parking w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1.KS.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.4.

Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych ponieważ jednym z celów planu jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego a obiekty tymczasowe z uwagi na krótkotrwały czas ich funkcjonowania mają często niskie walory techniczne i estetyczne.

Na terenie parkingu dopuszczono realizację obiektów ale wyłącznie stałych, dzięki czemu uzyskany zostanie wyższy standard techniczny i estetyczny.

**22. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 17.02.2015 r. złożone przez Kancelarię „Hebel&Masiak” s.c. ul. Kostki Napierskiego 1, 84 230 Rumia w imieniu osoby fizycznej.**

**Pismo zawiera następujące uwagi:**

**1) W przedmiotowym planie miejscowym w zakresie określenia zasad budowy systemu komunikacyjnego organ planistyczny przyjął rozwiązania w zakresie dróg wewnętrznych zamiast dróg publicznych. Powyższe w powiązaniu z charakterystyką wyznaczonych ciągów stanowi naruszenie władztwa planistycznego. Niedopuszczalne jest przyjęcie rozwiązania dróg wewnętrznych i powinno być zastąpione drogami publicznymi.**

**2) Należy nie zgodzić się z regulacją § 12 ust.1 pkt.1), ust.5 pkt.1), ust.7 lit b, która uzależnia zasady budowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej od warunków określanych każdorazowo przez gestora sieci.**

**Może to prowadzić do sytuacji, w której postanowienia postanowienia planu miejscowego mogą być zmienione w oparciu o bliżej niesprecyzowane działania podmiotów nieuprawnionych.**

**do sparowania władztwa planistycznego w gminie.**

Zapis § 12 ust.1 pkt 2 jest niedopuszczalny, nieokreślający w sposób konkretny lokalizacji sieci podziemnych.

3) Projekt planu nie określa wbrew przepisom prawa stawki procentowej w oparciu o którą naliczana będzie tzw renta planistyczna.

Organ planistyczny narusza art. 37 ust.1 ustawy o planowaniu

i przekracza władztwo planistyczne gminy. Oceny faktycznego wykorzystania nieruchomości może dokonać jedynie organ wykonawczy gminy na etapie postępowania administracyjnego, stwierdzając co do konkretnego przypadku czy nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

Organ planistyczny gminy powinien określić odpowiednią stawkę procentową w oparciu o którą naliczana będzie tzw. „opłata planistyczna”.

4) Rysunek planu nr 1 nie powinien być wykonany w skali 1: 5000. Skala ta dotyczy tylko planów miejscowych, które sporządza się dla celów przeznaczenia gruntów pod zalesienie lub wprowadzenia zakazu zabudowy.

W stosownym obszarze nie wprowadzono zupełnego zakazu zabudowy dopuszczając możliwość realizacji np. urządzeń infrastruktury technicznej, budowy silosów.

Rysunek planu nr 1 powinien być wykonany w skali 1:1000, sugeruję 1: 2000.

5) W § 17 ust.1 dot. kart terenów D.1.MN, US; D.2.MN,US w pkt.2 organ planistyczny przewidział przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy sportu i rekreacji nie określając ścisłych linii rozgraniczających tych terenów.

Przepis art. 15 ust.2 pkt 1) nie pozostawia wątpliwości, iż w planie miejscowym należy określić linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustalenie na jednym terenie, bez wyróżniania linią rozgraniczającą wzajemnie rozłącznych funkcji poza jawną sprzecznością z przepisami ustawy a w szczególności z przyjmowaniem ładu przestrzennego za podstawę działań planistycznych (art. 1ust.1 ustawy) prowadzi do konfliktów przestrzennych związanych z różnymi formami użytkowania.

Ponadto ustalenie na jednym terenie dwóch różnych funkcji może powodować wątpliwości co do ustalenia wartości tych nieruchomości, niezbędnej do określenia opłaty planistycznej.

6) Wniosek o zmianę przeznaczenia działek oznaczonych numerami: 224/23, 224/21, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-55, 334/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1, położonych w obr. Białogóra (karty terenu A.21.R, A.22.R, A.23.R) by dla stosownych działek określić przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

#### Uwagi uwzględnione.

#### Uzasadnienie.

#### Uzasadnienie do uwagi w ppkt.1.

W projekcie planu, w treści uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Wierzchucińskich Błot”, Białogórskiego Bagna” i „Białogórskiej Strugi”, gmina Krokowa, Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono w § 11 w sposób następujący:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem drogami publicznymi:

a) drogą gminną, ul. Osiedlową w miejscowości Białogóra - droga oznaczona na rysunku planu nr 1 symbolem 001.KDD;

b) przedłużoną w kierunku wschodnim drogą gminną, ul. Osiedlową w miejscowości Białogóra połączoną z ul. Morską w miejscowości Wierzchucino - droga oznaczona na rysunku planu nr 3 symbolem 002.KDD;

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem drogami wewnętrznymi o symbolu przeznaczenia terenu KDW.

W projekcie planu miejscowego kategoria „dróg wewnętrznych” została ustalona dla działek stanowiących ewidencyjnie „drogi”, to jest oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem „dr” i stanowiących własność gminy Krokowa. Działki stanowią dojazdy do pól i częściowo do zabudowy. Definicję drogi wewnętrznej podaje art. 8 ust. 1 ustawy z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych ( t.j. Dz. U. z 2013r. , poz. 260 z późn. zm.), zgodnie z którym drogą wewnętrzną jest każda droga niezaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych.

Ww. ustawie do kategorii dróg wewnętrznych w ustawie o drogach publicznych zaliczono: *drogi w osiedlach mieszkaniowych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami oraz pętle autobusowe.*

Ponieważ drogi te przebiegają przez tereny niezabudowane, nie stanowią ciągów komunikacyjnych pomiędzy miejscowościami nie ma więc uzasadnienia do ustalenia dla tych dróg kategorii dróg publicznych.

Ponadto, drogi te, z racji położenia na nieruchomościach stanowiących własność gminy są ogólnodostępne i nie ma ograniczeń w korzystaniu z nich.

Uzasadnienie do uwagi w ppkt.2.

W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Wierzchucińskich Błot”, Białogórskiego Bagna” i „Białogórskiej Strugi”, gmina Krokowa:

a) w § 12 ust. 1 pkt 1 zawarto treść:

*„1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:*

*1) ustala się lokalizację sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg”.*

Powyższa treść nie zawiera ustaleń, o których pisze składający uwagę.

Uwaga jest bezprzedmiotowa.

b) w § 12 ust. 5 pkt 1 zawarto treść:5.

*„ Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:*

*1) zasilanie elektroenergetyczne terenów w oparciu o sieci kablowe na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii;”.*

Powyższa treść zawiera informację, iż zasilanie w energię elektryczną nie może nastąpić w sposób dowolny, tylko na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii.

Ustalenie takie wynika z obowiązujących przepisów: art. 7 ust. 3A ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r.

Prawo Energetyczne oraz § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego.

c) w § 12 ust. 7 lit b zawarto treść:

*„7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenie w gaz:*

*a) z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;*

*b) rozbudowa sieci na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci”.*

Powyższa treść zawiera informację, iż rozbudowa sieci nie może nastąpić w sposób dowolny, tylko na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci.

Ustalenie takie wynika z obowiązujących przepisów: art. 7 ust. 3A ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r.

Prawo Energetyczne oraz § 6 ust 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego.

d) w § 12 ust. 1 pkt 2 zawarto treść:

*„1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:*

*1) ustala się lokalizację sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg;*

*2) dopuszcza się lokalizowanie sieci poza terenami dróg wyłącznie w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia”.*

Powyższe ustalenie w żadnym razie nie stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami a tym bardziej nie oznacza sędowania obowiązków gminy na rzecz innych podmiotów.

Ustala natomiast możliwość (dopuszczenie) realizacji sieci infrastruktury technicznej nie tylko w liniach rozgraniczających dróg ale również poza nimi, w sytuacji gdy np: linie rozgraniczające dróg są zbyt wąskie dla lokalizacji w nich kolejnej sieci, lub przeprowadzenie sieci inną trasą jest ekonomicznie uzasadnione.

Prawo do decydowania o możliwości lokalizacji sieci w danej drodze ma – tak jak w odniesieniu do innych terenów – właściciel drogi lub terenu.

Należy też nadmienić że zadania w zakresie wykonywania sieci infrastruktury technicznej realizowane są nie tylko przez gminę ale również przez przedsiębiorstwa zarządzające infrastrukturą elektroenergetyczną, telekomunikacyjną i gazową.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.3.

W trakcie sporządzania planu dokonano analizy faktycznego wykorzystywania i przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, który stracił moc z dniem 01 stycznia 2003 r. i porównano ustalony w niniejszym projekcie planu rodzaj przeznaczenia z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

W odniesieniu do terenów, dla których stwierdzono iż są one tożsame, została ustalona stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie „0”.

Ustalenia odnoszące się do wysokości procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów podano w pkt 8 ustaleń szczegółowych – w kartach terenów.

Wysokość stawki procentowej ustalono na poziomie: 0%, 10%, 30%.

W treści nie zawarto ustalenia „nie dotyczy”.

Uwaga jest bezprzedmiotowa.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.4.

Wymagany zakres i skala projektu został określony w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł ten stanowi:

*Plan miejscowy sporządza się w skali 1: 1000 (...).*

*W szczególnie uzasadnianych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 500 lub 1: 2000 a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy dopuszcza stosowanie map w skali 1: 5000.*

Rysunek nr 1 projektu niniejszego planu obejmuje tereny, na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy to jest budynków, sporządzono w skali 1: 5000.

W odniesieniu do pojęcia „zabudowa”, art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wśród wymienionych pojęć nie zawiera wyjaśnienia pojęcia „zabudowa”; inne przepisy również nie definiują tego pojęcia.

Przepis art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi o obowiązkowym zakresie ustaleń planu oraz określa wymóg ustalenia „zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz między innymi wymóg ustalenia wysokości zabudowy”. Biorąc pod uwagę całość treści zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się wykładnię iż pojęcie „zabudowa” odnosi się do budynków, ponieważ mowa jest również o ustaleniu geometrii dachu, który nie występuje w innych obiektach budowlanych (oprócz kapliczek).

A więc w przypadku wprowadzenia zakazu zabudowy w rozumieniu lokalizacji budynków a nie dopuszczenie funkcji dróg i infrastruktury technicznej – możliwe jest sporządzenie projektu planu miejscowego na mapie w skali 1: 5000.

#### Uzasadnienie do uwagi zawartej w pkt.5.

Projekt planu w paragrafie 17. ust. 1 zawiera ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 3 symbolami: D.1.MN,US i C.2.MN,US. Tereny przeznacza się na funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi i zielenią, sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi i zielenią oraz dopuszcza się infrastrukturę techniczną. Na przedmiotowym terenie istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne, częściowo wykorzystywane na funkcje rekreacyjne.

Z tego względu dla tego terenu należało ustalić funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych uzupełniająca funkcją (w ramach 30% powierzchni całkowitej) może być funkcja rekreacyjna. Wobec tego, druga dopuszczona funkcja - teren sportu i rekreacji stanowić będzie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Jednakże zamiarem gminy jako właściciela części terenu jest aby na tym terenie rozwija się też funkcja sportu i rekreacji.

Tak sformułowane ustalenie pozwala na realizację w tym terenie zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak i usług sportu i rekreacji.

Ponieważ teren w znacznej części stanowi własność Gminy, tak sformułowany zakres funkcji jest korzystny ze względów gospodarczych i finansowych przy spełnieniu określonych wymogów w zakresie kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów.

Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.6.

Działki nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działki stanowią łąki (łV) lub tereny zadrzewione (Lz) bez zabudowy.

Według rysunku planu NR 1 :

- część działek nr 224/23, 224/21, 224/60, 224/61 oraz działki nr 224/13, 224/15, 224/19, 224/56 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R,
- część działek nr 224/21, 224/23 położna jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.22.R/ZZ;

- działki nr 224/59, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-89 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.21.R;

przeznaczenie działek określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa (pod warunkiem zgodności z wymogami wynikającymi z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowym);

Dla działek nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/60, 224/61, 224/59, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85 – 94, 224/56, obowiązują też ustalenia:

- wynikające z położenia w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego- podane w § 6 ust.1;
- wynikające z położenia w granicach obszaru sieci NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Piaśnickie Łąki” PLH 220021 - podane w § 6 ust.4 oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i hydrochemicznych w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000;
- wynikające z położenia w obrębie nadbrzeżnego pasa ochronnego brzegu morskiego – zawarte w § 9 ust 3;
- wynikające z sąsiedztwa innych rowów melioracyjnych - podane w § 9 ust.4 pkt 4;
- dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.

Dla części działki nr 224/23, 224/21 położonych w obrębie terenu A.22.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.

Dla części działki nr 224/ 59, 224/68, 224/79, 224/88 położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białogóra Struga ( w terenie A.40.WS) obowiązują też dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w strefie 100m od brzegu rzeki Białogórska Struga (w terenie A.40.WS oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu ), w której obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Parku Krajobrazowym - podane w § 6 ust.1.

Dla części działki nr 224/ 59, 224/88 obowiązują też dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych - podane w § 9 ust.4, pkt 2 lit b;

Działki nr 134/1 i część działki nr 130/1 położone są w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.23.R; Działka nr 127 i część działki nr 130/1 położone są w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.23.R/ZZ; przeznaczenie działki określa karta tego terenu, zawarta w § 14 ust.8. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) tereny rolnicze;

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i silosy dla potrzeb rolnictwa ....

Dla działek położonych w obrębie terenu A.22.R/ZZ obowiązują dodatkowo ustalenia:

- wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy – podane w § 9 ust 6.

Dla w/w terenów obowiązują też ustalenia wynikające z położenia działki w obrębie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 „Piaśnickie Łąki”

Dla działek położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż rzeki Białogórska Struga obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9 ust.4 pkt 1 projektu uchwały.

Wzdłuż wałów przeciwpowodziowych obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust 4 pkt 2 lit b projektu uchwały.

Dla części działek położonych w pasie o szerokości 100m wzdłuż rzeki Białogórska Struga obowiązują wymogi wynikające z położenia w Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w a) podane w § 6 ust.1 projektu uchwały.

Działek nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68, 224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ :

a) byłyby to sprzeczne z paktem prawnym, jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, ponieważ realizacja zabudowy wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny,

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania w obecnym stanie;

d) położenie działki w granicach Obszaru NATURA 2000, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Piaśnickie Łąki PLH 220021. Załącznik nr 6 w/w dokumentu zawiera „Wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.”

W pkt.2 tego załącznika podano wskazanie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa :

*Z powodu konieczności ochrony siedlisk przyrodniczych (w tym zwłaszcza 6410 - Zmienowilgotne łąki trzęślicowe Molinion, 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae) w obszarze Natura 2000 Piaśnickie Łąki wprowadzenie do studium zapisu dotyczącego nieprzeznaczania pod zabudowę terenu stanowiącego działki ewidencyjne nr 224/14, 224/10, 224/11, 224/12, 224/13, 224/15, 224/16, 224/17, 224/18, 224/19, 224/20, 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 224/25, 224/26, 224/27, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/5, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58, 224/59, 224/6, 224/60, 224/61, 224/62, 224/63, 224/64, 224/65, 224/66, 224/67, 224/68, 224/69, 224/7, 224/70, 224/71, 224/72, 224/73, 224/74, 224/75, 224/76, 224/77, 224/78, 224/79, 224/8, 224/80, 224/81, 224/82, 224/83, 224/9, obręb ewidencyjny Białogóra.*

Powyższa treść nie została jeszcze wprowadzona do studium uwarunkowań, jednakże jest obowiązująca przy opracowaniu planu miejscowego, który musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014r., działka nr 224/61 obręb Białogóra znajduje się w strefie funkcjonalnej - „obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki nr 224/23, 224/21, 224/13, 224/15, 224/19, 224/59-61, 224/68,

224/75, 224/79, 224/85-88, 224/89-94, 224/56, 134/1, 127, 130/1 zawarto ustalenie iż w pasie przy morskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

### 23. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 17.02.2015 r. złożone przez osobę prywatną.

Pismo zawiera uwagi o treści:

1. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o p. i zp. Plan miejscowy sporządza się na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000. Ustawodawca dopuszcza sporządzenie planu miejscowego także w skali 1: 5000, 1: 2000 oraz 1: 5000 – ta skala zgodnie z wolą ustawodawcy może być stosowana tylko w przypadku planów miejscowych, w których stosowne obszary przeznaczają się do zalesienia lub wyłączenia spod zabudowy. Jak podnosi orzecznictwo sądów administracyjnych „jeżeli...określone obszary gminy mogą być wyłączone z zabudowy to wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy gmina powinna wskazać te obszary jako przewidziane pod zabudowę lub też z niej wyłączone. Dla wszystkich terenów wskazanych na załączniku nr 1 (poza A.37.WS-A.40.WS) plan dopuszcza zabudowę, nie można stwierdzić że dopuszczalne jest użycie kopii mapy w skali 1: 5000. Wniosek o sporządzenie projektu MPZP w skali zgodnej z przepisami art. 16 ust. 1 cyt. Ustawy o planowaniu.

2. Projekt definiuje pojęcie „bryła główna budynku” , które nie ma żadnego normatywnego znaczenia, nie jest używane w ustaleniach planu miejscowego. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „bryła główna budynku”.

3. Wnoszę o rezygnację z definiowania pojęcia „intensywność zabudowy”.

4. Wnoszę o zdefiniowanie pojęcia linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy jednoczesnej rezygnacji z definiowania pojęcia linii rozgraniczających.

5. Definicja pojęcia miejsca postojowe jest tautologią. Wnoszę o właściwe zdefiniowane wskazanego pojęcia.

6. W definicji infrastruktury technicznej należy wprowadzić zmianę w zakresie możliwości realizacji ogniw fotowoltaicznych, wskazując że stosowne urządzenia nie mogą wytwarzać energii o mocy większej niż 100 kW.

7. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „terenu objętego inwestycją”, ponieważ nie jest definiowany żadnym przepisem rangi ustawowej.

Ważąc przepis § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” zasadnym jest zdefiniowanie stosowanego pojęcia co umożliwi jednoznaczne interpretowanie ustaleń opracowania planistycznego na etapie przygotowania projektu budowlanego.

8. Wniosek o rezygnację z ustaleń przepisu § 6 ust.6 pkt 3 – nie ma normatywnego znaczenia nie sposób egzekwować tychże ustaleń.

9. Wniosek o zdefiniowanie pojęcia „przestrzeń publiczna”.

10. Wniosek o dokonanie stosowanych ustaleń względem terenów i obszarów górniczych ustalonych w planie miejscowym. Przepis § 9 ust. 5 planu odsyła do przepisów odrębnych w zakresie ustaleń właściwych dla tych terenów. Co stoi w sprzeczności z przepisem art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r, prawo geologiczne i górnicze.

11. Wniosek o dokonanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” oraz przepisem § 4 pkt 9 rozporz. Min. Infrastr. Z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagane zakresu projektu MPZP . Aktualnie zgodnie z przepisem § 12 ust.1 pkt 2 przedmiotowego projektu planu dopuszczono lokalizowanie sieci poza terenami dróg w przypadku braku innych możliwości ich prowadzenia – co stoi w sprzeczności z przywołanymi przepisami. Następuje scedowanie obowiązków gminy na rzecz bliżej nieokreślonego podmiotu.

12. Wniosek o rezygnację z odsyłania zapisami projektu planu miejscowego do konieczności uzyskiwania warunków czy też stanowiska w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej właściwych zarządców /gestorów sieci (przepis § 12 ust. 4-5).

13. Wniosek o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższym niż 0%.

14. Wniosek o określenie wszystkich wymaganych parametrów w przypadku terenów rolniczych, dla których dopuszczono możliwość realizacji „innych budowli” zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy planistycznej i prawem budowlanym, w którym określono definicję budowli, do których zalicza się

obiekty kubaturowe. Stwierdzenie że przepisami planu nie wyznacza się wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy dlatego że na tych obszarach nie będą realizowane budynki jest sprzeczne z prawem.

15. Wniosek o rezygnację w zapisach planu z wprowadzenia zakazu dokonywania podziału działek, co narusza zasadę praworządności oraz przepis art. 3 „ustawy planistycznej”. Żaden przepis ustawy planistycznej stanowiący o przedmiocie planu miejscowego nie umożliwi organom gminy zakazu dokonywania podziału działek.

16. Wniosek o rezygnację z określenia min. intensywności zabudowy na poziomie „0”, ponieważ będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi, można przyjąć iż na danym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. W odniesieniu do przepisu § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1 Wniosek o wprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obszarami stanowiącymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej/ terenami sportu i rekreacji.

18. Wniosek o określenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów w sposób niewątpliwy, spełniający wymogów przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 . Aktualne określenie stosowanych elementów np. jako kolory pastelowe, ceglaste nie stanowi żadnej normy prawnej.

19. Na terenach oznaczonych symbolami „ZL” o przeznaczeniu podstawowym „lasy” dopuszczono realizację infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wniosek o wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem „ZL” i „ZN” linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu tj terenów przeznaczonych dla realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej (z symbolem T).

20. Przepis art. 64 Konstytucji RP stanowi gwarant ochrony prawa własności. Władztwo planistyczne gminy nie może być jednak nieograniczone.

W związku z powyższym, waząc na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagosp. Przestrzennego gminy Krokowa wnoszę uwagę dotyczącą przeznaczenia działek oznaczonych numerami 942/22 – 29 położonych w m. Wierzchucino Wybudowanie , by dla tych działek określić przeznaczenie terenu : zabudowa zagrodowa ( z możliwością prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego) lub zabudowa usługowa (usługi turystyki).

#### Uzasadnienie.

Uzasadnienie nieuwzględnienie uwag jak dla uwag zawartych w piśmie opisanym w pkt. 6 ppkt. 1 – 19 , ponieważ są one tożsame.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi zawartej w ppkt 20 jest następujące:

W projekcie planu działki nr 942/22 – 29 obręb Wierzchucino położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem C.3.R o przeznaczeniu:

a) tereny rolnicze;

b) infrastruktura techniczna i silosy dla potrzeb rolnictwa.

*Działki położone są Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.*

W projekcie planu działki nr 942/22 – 29 obręb Wierzchucino nie przeznacza się pod zabudowę ponieważ:

a) byłoby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;

b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca lęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;

c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy.

**24. Pismo z dnia (data stempla pocztowego) 29.01.2015 r. złożone przez osoby fizyczne.**



Pismo zawiera następującą uwagę:

1) wniosek o zdefiniowanie terenu objętego inwestycją;

2) wnosimy o ustalenie stawki procentowej według której naliczana będzie tzw renta planistyczna – na poziomie wyższej niż 0%.

Uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie.

Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.1).

Pojęcie „teren objęty inwestycją” w treści uchwały występuje:

- w § 4 pkt 12 w definicji „wskaźnika zabudowy”,

- w § ust. 4 pkt 1, w którym ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych,

- w kartach terenów B.1.KS, C.1.MN; C.2.MN; D.1.MN,US; D.2.MN,US w pkt 5 „Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu” w odniesieniu do wskaźnika zabudowy.

- w karcie terenu D.3.US,UT w pkt 5 „Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu” w odniesieniu do wskaźnika zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Działalność inwestycyjna polegająca na realizacji inwestycji może być prowadzona w obrębie działki budowlanej lub na jej części i wówczas ta część działki stanowi „teren objęty inwestycją”.

W celu zagwarantowania jednakowych wskaźników zabudowy zarówno na terenie działki budowlanej jak i jej części podano wymóg iż wymogi te odnosi się do terenu działki budowlanej lub objętego inwestycją .

Pojęcie to, chociaż nie zdefiniowane w projekcie planu jest logiczne i czytelne i nie ma uzasadnienia dla jego dodatkowego definiowania.

Uzasadnienie do uwagi zawartej w ppkt.2)

W trakcie sporządzania planu dokonano analizy faktycznego wykorzystywania i przeznaczenia terenów w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, który stracił moc z dniem 01 stycznia 2003 r. i porównano ustalony w niniejszym projekcie planu rodzaj przeznaczenia z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

W odniesieniu do terenów, dla których stwierdzono iż są one tożsame, została ustalona stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie „0”.

**25. Pismo z dnia ( data stempla pocztowego) 11.02.2015 r. przez osoby fizyczne.**

Pismo zawiera następującą uwagę:

**Sprzeciw do nowego planowanego zagospodarowania przestrzennego terenu działek 690 i 691 w Białogórze. Tereny działek powinny być wykorzystane do wybudowania przez właścicieli budynków jednorodzinnych.**

Uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie.

Działki nr 690 i 691 obręb Białogóra położone są w rozległej przestrzeni rolniczej tzw „Białogórskich Bagien”, w obszarze przyległym do Białogórskiej Strugi. Obszar ten w chwili obecnej pozbawiony jest zabudowy i inżynierskiego uzbrojenia (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej).

W stanie faktycznym działka stanowi pastwisko (Ps VI), bez zabudowy.

Według rysunku planu działki nr 690 i 691 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem A.2.R; przeznaczenie działki określa karta terenu, zawarta w § 14 ust.1. pkt 2 projektu uchwały, w sposób następujący:

a) *tereny rolnicze;*

b) *poza strefę ochronną rezerwatu przyrody „Białogóra” dopuszcza się infrastrukturę techniczną;*

Dla działek nr 690 i 691 obowiązują też ustalenia:

- *wynikające z położenia granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - podane w § 6 ust.2;*
- *wynikające z położenia w strefie ochrony krajobrazowej, obejmującej obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych dla ochrony ekspozycji sylwety zabytkowej wsi Białogóra od strony wschodniej - zawarte w § 7;*
- *dotyczące zakazu zabudowy to jest: lokalizacji budynków, altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych (w tym na okres 120 dni), obiektów małej architektury.*

Działek nr 690 i 691 obręb Białogóra nie przeznaczają się pod zabudowę ponieważ:

- a) byłyby to sprzeczne z aktem prawnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ realizacja zabudowy na tych działkach wiązałaby się z likwidacją zadrzewień, zmianą – zniekształceniem rzeźby terenu oraz przekształceniem terenów podmokłych – a takich działań zakazuje w/w uchwała;
- b) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory przyrodnicze terenu -występujące tu miejsca łęgowe i siedliskowe ptactwa i zwierzyny;
- c) zabudowa wpłynęła by negatywnie na walory krajobrazowe – działka położona jest w rozległym obszarze łąkowo - pastwiskowym pozbawionym zabudowy; jest to krajobraz priorytetowy, szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania w obecnym stanie to jest bez zabudowy;
- d) działka częściowo położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Piaśnicy; obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom art. 88 ust.1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r, ustalającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć ryzyko powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi - w tym zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; ust. 2 tego artykułu dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, jeżeli zabudowa nie utrudni ochrony przed powodzią; jednakże nie występują tu uwarunkowania gospodarcze czy też przestrzenne, uzasadniające wprowadzenie zabudowy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, uchwalonym uchwałą nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionym uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r i nr XLVI/504/2014 z dnia 29.05.2014 r., działki nr 690 i 691 obręb Białogóra znajdują się w strefie funkcjonalnej - „ obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej”.

Dodatkowo w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, dla terenu, w którym położone są działki przedmiotowe zawarto ustalenie iż w pasie przymorskim warunki ekofizjograficzne terytorialnego rozwoju jednostek osadniczych są niekorzystne. W studium zalecono też lokalizację nowego zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz nie rozpraszanie osadnictwa.

Z up. WÓJTA  
*Grzegorz Zaczek*  
Zastępca Wójta Gminy