



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 lipca 2013 r.

Poz. 2825

UCHWAŁA NR XXXV/389/2013 RADY GMINY KROKOWA

z dnia 12 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153)

Rada Gminy Krokowa uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa, przyjętego uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr III/23/2010

z dnia 29 grudnia 2010r., uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, obejmujący teren o powierzchni ok. 316,34 ha, zwany dalej „planem” zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/187/2012 z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna stanowiąca załącznik do uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”, wykonana na urzędowej kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:5000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 3. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

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

- 2) „tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu” – sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 3) „nośnik reklamowy” – nośnik informacji wizualnej wykorzystywany w celach reklamowych lub ogłoszeniowych, nie będący znakiem lub urządzeniem sygnalizacyjnym w rozumieniu przepisów o drogach publicznych i o ruchu drogowym oraz przepisów o żegludze, ani tablicą informacyjną służącą celom niekomercyjnym.

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

2. Oznaczenie terenu składa się z dwóch członów:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów, dla których określono następujące przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi:

- 1) R - tereny rolnicze;
- 2) ZL - lasy;
- 3) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) KDD - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

§ 7. **Teren 01.R** o powierzchni ok. 21,24 ha.

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się ochronę otwartej przestrzeni;
 - b) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) ustala się zakaz grodzienia nieruchomości;
 - c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
 - a) teren znajduje się w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego w rozumieniu przepisów ustawy

z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

b) część terenu położona jest w zasięgu obszarów i terenów górniczych złoża surowców (ropy i gazu) „Dębki”;

c) teren nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** : zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) ustala się zakaz lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem;

c) wzdłuż terenu 02.WS należy zachować strefę o szerokości 5,0 m wolną od nowych nasadzeń zapewniającą dostęp w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód, prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych.

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu – z dróg położonych przy wschodniej, północnej i zachodniej granicy terenu (poza granicami opracowania).

11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem infrastruktury związanej z obsługą terenów objętych zakazem zabudowy.

12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 120 dni, nie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.

13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 8. **Teren 02.WS** o powierzchni ok. 0,92 ha.

1) **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;

b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** część terenu położona jest w zasięgu obszarów i terenów górniczych złoża surowców (ropy i gazu) „Dębki”.

8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren jest urządzeniem melioracji wodnych podstawowych – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.

- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu – z dróg położonych przy wschodniej i zachodniej granicy terenu (poza granicami opracowania) oraz z terenów 01.R i 03.R.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.
§ 9. Teren 03.R o powierzchni ok. 290,71 ha.
 - 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
 - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się ochronę otwartej przestrzeni;
 - b) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
 - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren położony w zasięgu Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z Uchwałą nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 28.04.2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
 - b) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości;
 - c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
 - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
 - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
 - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
 - 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
 - a) część terenu położona jest w zasięgu obszarów i terenów górniczych złoża surowców (ropy i gazu) „Dębki”;
 - b) teren nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
 - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
 - 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem;
 - b) wzdłuż terenu 02.WS, 04.WS i 06.WS oraz wzdłuż rowów należy zachować strefy o szerokości po 5,0 m wolne od nowych nasadzeń zapewniające dostęp w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód, prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych;
 - c) na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (sieć rowów, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu oraz budowie komunikacyjne i piętrzące) – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.

- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu – z dróg położonych przy wschodniej i zachodniej granicy terenu (poza granicami opracowania).
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem infrastruktury związanej z obsługą terenów objętych zakazem zabudowy.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 120 dni, nie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 10. Teren 04.WS o powierzchni ok. 1,21 ha.

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren położony w zasięgu Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z Uchwałą nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 28.04.2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
 - c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** część terenu położona jest w zasięgu obszarów i terenów górniczych złoża surowców (ropy i gazu) „Żarnowiec”.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
- 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren jest urządzeniem melioracji wodnych podstawowych – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu – z drogi położonej przy wschodniej granicy terenu (poza granicami opracowania) oraz z terenu 03.R.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 11. Teren 05.ZL o powierzchni ok. 0,33 ha.

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

- b) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z Uchwałą nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 28.04.2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) teren położony jest w zasięgu obszarów i terenów górniczych złoża surowców (ropy i gazu) „Żarnowiec”;
- b) teren nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dopuszcza się wydzielenie wzdłuż linii rozgraniczającej.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz zabudowy.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu – z drogi położonej przy zachodniej granicy terenu (poza granicami opracowania).
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.
- § 12. **Teren 06.WS** o powierzchni ok. 1,37 ha.
- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) teren położony w zasięgu Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
- b) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z Uchwałą nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 28.04.2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- c) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** teren położony jest w zasięgu obszarów i terenów górniczych złoża surowców (ropy i gazu) „Żarnowiec”.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

- 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren jest urządzeniem melioracji wodnych podstawowych – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu – z drogi 07.KDD i z terenu 03.R.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 13. **Teren 07.KDD** o powierzchni ok. 0,57 ha.

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren dróg publicznych – droga dojazdowa.
- 2) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
- 3) **Parametry:**
- a) szerokość pasa drogowego: nie mniej niż 10 m,
 - b) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren położony w zasięgu Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązuje zagospodarowanie zgodne z Uchwałą nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 28.04.2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
 - c) teren położony jest w zasięgu obszarów i terenów górniczych złoża surowców (ropy i gazu) „Żarnowiec”.
- 5) **Powiązanie z układem zewnętrznym:** droga powiązana od wschodu z drogą lokalną relacji Sławoszynko - Karwieńskie Błota II – Goszczyno i od zachodu z drogą lokalną relacji Dębki – Odargowo.
- 6) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

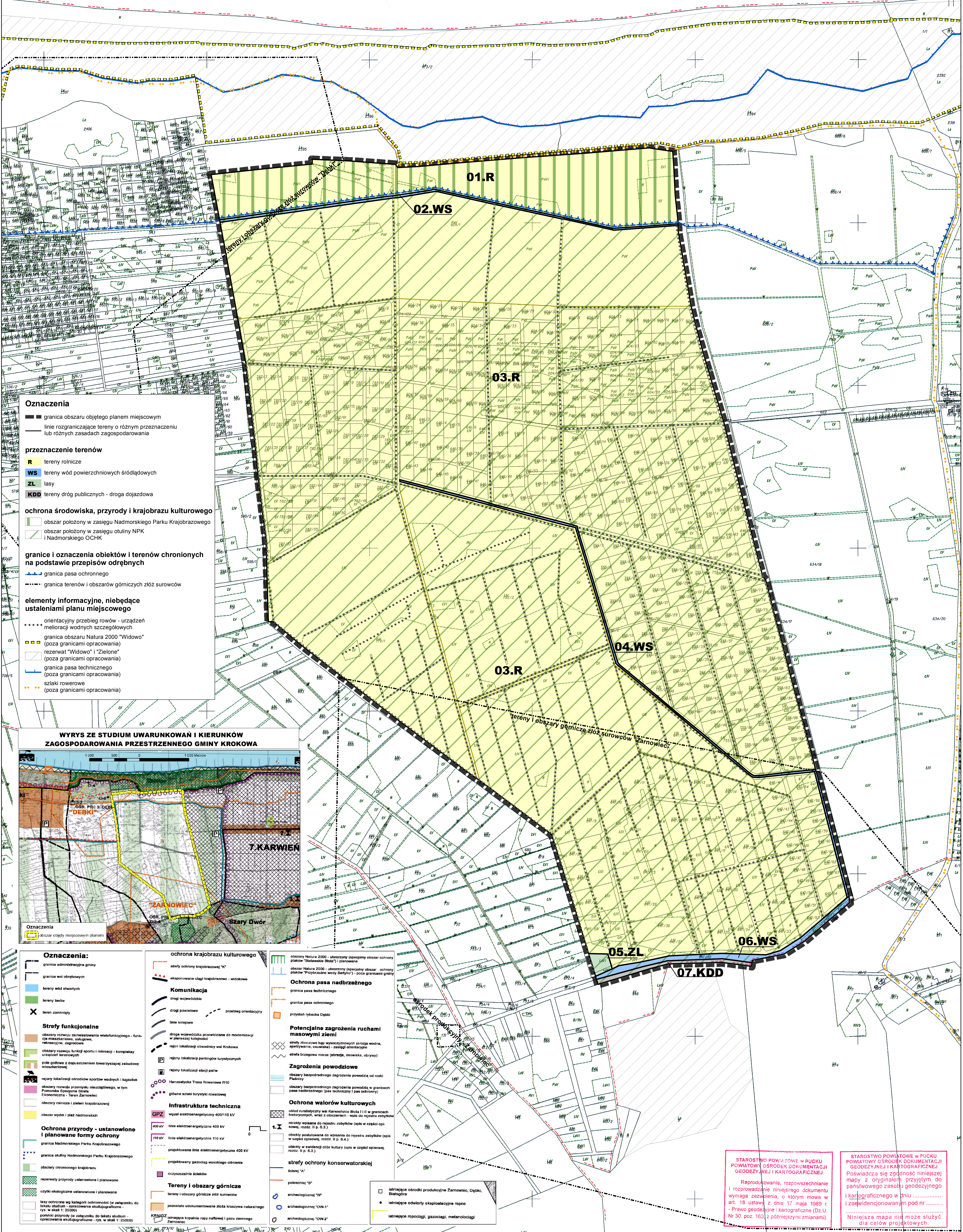
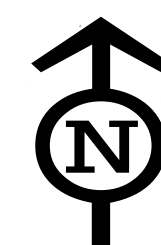
Zygmunt Piontek

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZWARTYCH OBSZARÓW ROLNYCH I LEŚNYCH, POŁOŻONEGO W REJONIE "ŁĄK KARWIENSKICH", GMINA KROKOWA

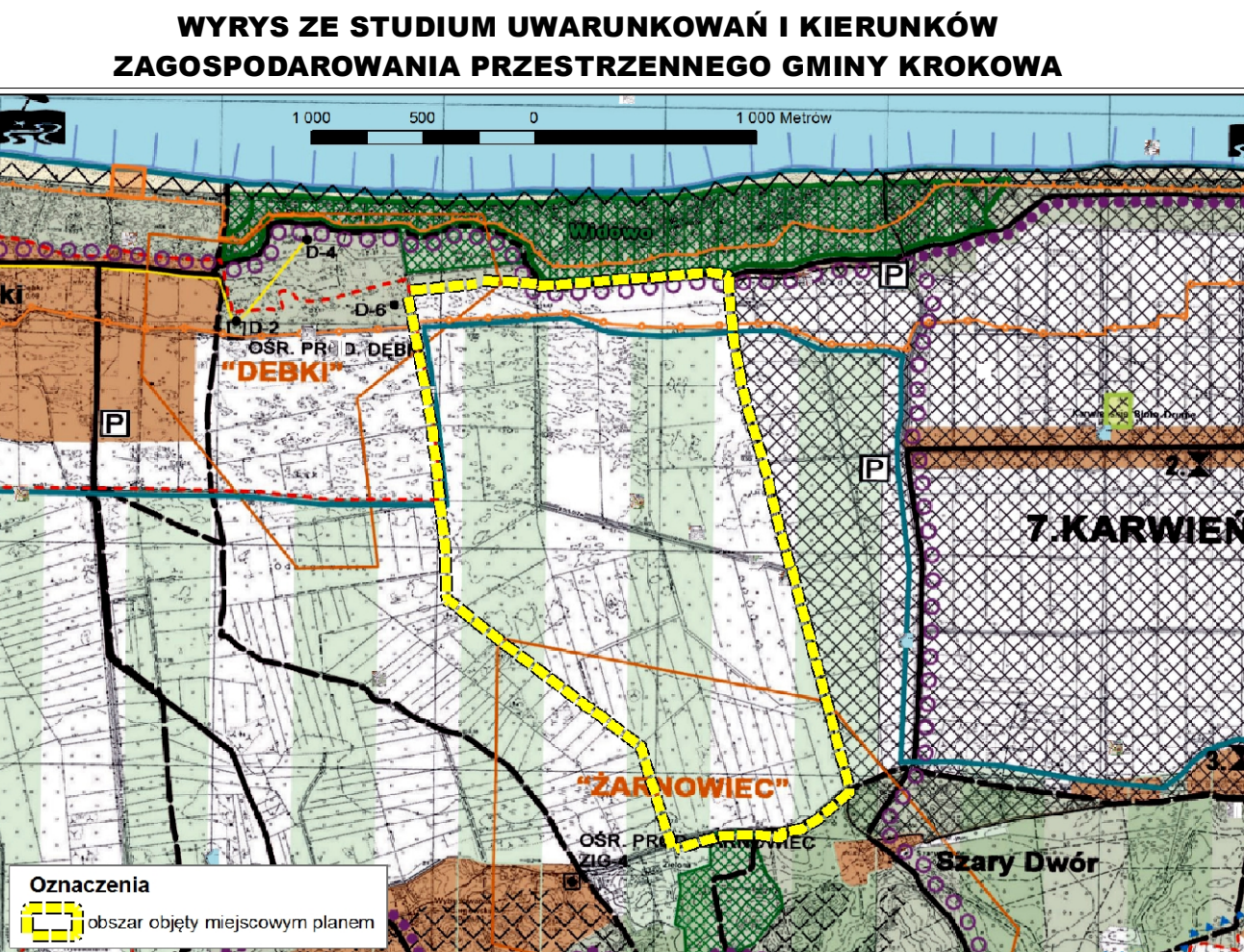
skala 1:5000

500 250 0 500 Metrów

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXV/389/2013
Rady Gminy Krokowa
z dnia 12 czerwca 2013 r.



- Oznaczenia**
- granicza obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- przeznaczenie terenów**
- R** tereny rolnicze
 - WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - ZL** lasy
 - KDD** tereny dróg publicznych - droga dojazdowa
- ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
- obszar położony w zasięgu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - obszar położony w zasięgu otuliny NPK i Nadmorskiego OCHK
- granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**
- granicza pasa ochronnego
 - granicza terenów i obszarów górniczych złóż surowców
- elementy informacyjne, niebędące ustaleniemi planu miejscowego**
- orientacyjny przebieg rowów - urządzeń melioracji wodnych szczegółowych
 - granicza obszaru Natura 2000 "Widowo" (poza granicami opracowania)
 - rezerwat "Widowo" i "Zielone" (poza granicami opracowania)
 - granicza pasa technicznego (poza granicami opracowania)
 - szlaki rowerowe (poza granicami opracowania)



- Oznaczenia:**
- granicza administracyjna gminy
 - granicza wód otwartych
 - tereny lasów
 - teren zamknięty
- Strefy funkcjonalne**
- obszary rozwoju zamieszkania wielofunkcyjnego - funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe
 - obszary rozwoju funkcji sportu i rekreacji - kompleksy urządzeń terenowych
 - pole golfowe z doposażeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej
 - rejon lokalizacji ośrodków sportów wodnych i kąpielisk
 - obszary rozwoju przemysłu, nieuczelnianego, w tym Politechniki Sopotnia, Szkoły Ekonomicznej - Teren Zamowiec
 - obszary rolnicze i zielony krajobrazowy
 - obszary wydym i pól nadmorskich
- Ochrona przyrody - ustanowione i planowane formy ochrony**
- granicza Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - granicza otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - obszary chronionego krajobrazu
 - rezerваты przyrody ustanowione i planowane
 - użytki ekologiczne ustanowione i planowane
 - strefy ochronne w kategorii ochronności (w zaliczeniu do lokalnego studium - rys. w skali 1:25000)
 - poziomy pryzmat (w zaliczeniu do lokalnego studium - opracowanie etologiczne - rys. w skali 1:25000)
- ochrona krajobrazu kulturowego**
- strefy ochrony krajobrazowej "C"
 - eksploatowane ciekły krajobrazowo - widokowe
- Komunikacja**
- drogi wojewódzkie
 - drogi powiatowe
 - linia kolejowa
 - droga wojewódzka przewidziana do modernizacji w pierwszej kolejności
 - rejon lokalizacji obwodnicy wsi Krokowa
 - rejon lokalizacji parkingów turystycznych
 - rejon lokalizacji stacji paliw
 - Hanżalska Trasa Rowerowa R10
 - główna szlak turystyki rowerowej
- Infrastruktura techniczna**
- wzrost elektroenergetyczny 400/110 kV
 - linia elektroenergetyczna 400 kV
 - linia elektroenergetyczna 110 kV
 - projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV
 - projektowany gazyściąg wysokiego ciśnienia
 - oczyszczalnia ścieków
- Tereny i obszary górnicze**
- tereny i obszary górnicze złóż surowców
 - poostalo udokumentowane złoża kruszczywa naturalnego
 - strefa kopalnia ropy naftowej i gazu ziemnego
- Ochrona pasa nadbrzeżnego**
- granicza pasa technicznego
 - przystań rybactwa Dębki
- Potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemi**
- strefy zbocowe kępy wycozynowych (energia wodna, spotywność, osuwiska) - zasięgi orientacyjne
 - strefa brzegowa morza (obrzeża, osuwiska, obrywy)
- Zagrożenia powodziowe**
- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Płisiny
 - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią w granicach pasa nadbrzeżnego (zasięgi orientacyjne)
- Ochrona walorów kulturowych**
- obszary narodowego dziedzictwa kulturowego (w tym w granicach historycznych, wraz z otoczeniem - rys. do rejestru zabytków)
 - obszary wpisane do rejestru zabytków (zob. w części opisowej, rozdz. II p. 6.3.)
 - obszary postuluwane do wpisania do rejestru zabytków (zob. w części opisowej, rozdz. II p. 6.4.)
 - obszary w dziedzinie sztuki i kultury (zob. w części opisowej, rozdz. II p. 6.3.)
- strefy ochrony konserwatorskiej**
- szkic "A"
 - potencjalnej "B"
 - archeologicznej "W"
 - archeologicznej "OW-1"
 - archeologicznej "OW-2"
- istniejące ośrodki produkcyjne Zamowiec, Dębki, Białogóra**
- istniejące odwierty eksploatacyjne ropne
 - istniejące ropociąg, gazyściąg, metanolociąg

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozpraszanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163 z późniejszymi zmianami).

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/389/2013
Rady Gminy Krokowa
z dnia 12 czerwca 2013 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153),

Rada Gminy Krokowa rozstrzyga co następuje:

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, nie zapisano zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/389/2013
Rady Gminy Krokowa
z dnia 12 czerwca 2013 r.

rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.),

Rada Gminy Krokowa ustala, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich” był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 31.01.2013r. do 04.03.2013r. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie do dnia 22.03.2013r., wpłynęły 3 uwagi. Wójt Gminy Krokowa rozpatrując je w ustawowym terminie, uwzględnił część jednej z nich, nie uwzględnił natomiast jednej uwagi w części oraz 2 uwagi w całości. Wójt przedstawił nieuwzględnione uwagi Radzie Gminy Krokowa wraz z projektem planu.

2. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krokowa w sprawie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Krokowa jest następujące:

1) uwaga złożona w dniu 18.03.2013r. przez osobę fizyczną:

Treść uwagi: wykreślenie z projektu uchwały zapisu „wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej”, ponieważ wynika to z przepisów nadrzędnych i nie ma potrzeby cytowania obowiązujących przepisów w planie miejscowym.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga dotycząca wykreślenia z projektu uchwały zapisu „wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej”, nie może być uwzględniona, gdyż taki zapis wynika z uzgodnienia projektu planu z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy :

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwaga nieuwzględniona.

2) uwaga złożona z dnia 10.03.2013r. i uzupełniona 21.03.2013r. przez spółkę z o.o.:

Treść uwag:

- uwagi dotyczą nieruchomości wg załącznika graficznego (312 działek), składający uwagi wnosi o uwzględnienie możliwości:

- 1) zabudowy wskazanych nieruchomości z poszanowaniem walorów przyrodniczych, np. poprzez dopuszczenie zabudowy z określeniem odpowiedniej maksymalnej powierzchni zabudowy, niskiego stopnia intensywności zabudowy i/lub poprzez zastrzeżenie odpowiedniego stopnia powierzchni biologicznie czynnej lub*
- 2) zabudowy wskazanych nieruchomości na potrzeby prowadzenia działalności agroturystycznej, ekoturystycznej lub podobnej, względnie*
- 3) zabudowy wskazanych wyżej nieruchomości do celów rolniczych.*

Uzasadnienie składającego uwagi:

Nieruchomości stanowiące własność wnoszącego uwagi zajmują zdecydowaną większość nieruchomości objętych w projekcie planu kartą terenu 03.R oraz niemalże cały obszar (z wyj. jednej działki) objęty kartą terenu 04.WS.

W ocenie wnoszącego uwagi ograniczenia w projekcie planu (szczególnie dla ter. 03.R) są nieproporcjonalne do celu, któremu mają służyć. Projekt planu jako główny cel stawia utrzymanie istniejącego stanu rzeczy z dopuszczeniem możliwości rolniczego wykorzystania nieruchomości, wykluczając jednak zabudowę i rozwój infrastruktury z tym związanej.

Takie rozwiązanie tylko pozornie umożliwi rolnicze wykorzystanie tych terenów – nie sposób bowiem wyobrazić sobie jakiegokolwiek uprawy na tych terenach bez stworzenia choćby minimalnego zaplecza organizacyjnego w postaci niewielkich przynajmniej budynków gospodarskich (np. minimalna, rozproszona, nieintensywna zabudowa na potrzeby gospodarki rolnej). Całkowity zakaz zabudowy jest pozbawiony racjonalnego uzasadnienia.

Zauważyć trzeba, że wraz z dopuszczeniem działalności rolniczej wiązać się może znaczna ingerencja wynikająca np. ze stosowania nawozów. W tym kontekście należy rozważyć także inne formy ingerencji, które nie wpłyną istotnie na środowisko i pozwolą na zachowanie walorów przyrodniczych.

Warto również zwrócić uwagę, iż teren objęty planem znajduje się w miejscowości turystycznej, wypoczynkowej, popularnej ze względu na nadmorskie położenie oraz walory przyrodnicze. W ocenie wnoszącego uwagi, takie położenie można wykorzystać na poprzez prowadzenie agroturystyki lub ekoturystyki (ekoturystyka – ruch turystyczny zakładający świadomość ekologiczną turysty. Jej istotą jest zachowanie środowiska naturalnego oraz wspieranie rozwoju zachowań proekologicznych).

Podczas dyskusji publicznej wskazano, iż projekt jest restrykcyjny, gdyż gmina chce przeciwdziałać powszechnej samowoli budowlanej. Wprowadzenie bezwzględnego zakazu zabudowy nie jest równoznaczne z rozwiązaniem tego problemu.

Wskazane w uwadze sposoby zagospodarowania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa.

Nieuwzględnienie wniesionych uwag spowoduje w praktyce pozbawienie możliwości korzystania przez wnoszącego uwagi ze swojej własności. Przysługujące Gminie władztwo planistyczne nie ma charakteru absolutnego i nie może niweczyć istoty prawa własności prywatnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przedmiotowy teren w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Takie przeznaczenie jest zgodne z istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania i stanowi kontynuację istniejącej funkcji. Przeznaczenie terenu wyznaczone w projekcie planu, w żaden sposób nie ogranicza możliwości rolniczego wykorzystania, co potwierdza stan istniejący.

Wykluczenie możliwości lokalizowania zabudowy jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań na terenie:

- 1) teren położony w zasięgu Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,

Otulina NPK została wyznaczona w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Jednym z celów ochrony Parku jest zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich.

- 2) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

Na obszarach chronionego krajobrazu, jednym z celów jest ochrona nieleśnych ekosystemów lądowych oraz utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych, nieleśnych korytarzy ekologicznych a także maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne.

- 3) na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,

- 4) teren położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,

- 5) teren położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),

6) teren położony poza zasięgiem infrastruktury technicznej – w szczególności wodociągu i kanalizacji sanitarnej.

Ponadto teren graniczy od wschodu z wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego układem ruralistycznym wsi Karwieńskie Błota Pierwsze i Drugie (nr wpisu A-1060 (nr rej. nowy 1760) z dnia 17.06.2005).

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej, gdzie zabudowa zagrodowa (siedliska rolnicze) oraz inne funkcje rekreacyjne są dopuszczone,

ale z ograniczeniami.

*..Zabudowa zagrodowa(siedliska rolnicze)– budowa nowych siedlisk poza wyznaczonymi terenami rozwoju zainwestowania, możliwa będzie w przypadku kiedy wielkość gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Krokowa, po spełnieniu niezbędnych **wymogów wynikających z przepisów odrębnych...***

Zapisy studium dotyczące możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy wielkość gospodarstwa z nim związanego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, nie powoduje, że w odniesieniu do każdego terenu można takie siedlisko lokalizować.

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

Studium określa również warunki przekształceń w zakresie turystyki wczasowo – wypoczynkowej, tj.:

- hamowanie istniejących i kształtujących się procesów destrukcyjnych powodujących tworzenie się ognisk nadkoncentracji zagospodarowania i prowadzących do powstawania struktur przestrzennych dewaloryzujących środowisko odpowiednie dla rekreacji,
- ograniczenie negatywnego oddziaływania ruchu i zagospodarowania na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobraz terenów rekreacyjnych,
- zabezpieczenie obszarów cennych przyrodniczo i mało odpornych przed skutkami żywiołowej penetracji terenu w sezonie letnim,
- lokalizacja nowej zabudowy letniskowej nawiązującej charakterem do tradycyjnych form budownictwa oraz na terenach uzbrojonych w pełną infrastrukturę techniczną.

Uwaga dotycząca lokalizacji na terenie zabudowy związanej z prowadzeniem działalności agroturystycznej, jest nieuzasadniona, ponieważ zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 z późn. zm.) świadczenie takich usług przez rolników polega na wynajmowaniu przez nich pokoi i miejsc na ustawianie namiotów w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych, jeżeli obiekty te spełniają minimalne wymagania, między innymi sanitarne. Teren jest położony w znacznej odległości od sieci infrastruktury technicznej i nie spełnia wymogów sanitarnych przewidzianych do takiego rodzaju działalności oraz nie jest przewidziany w programach gminnych do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

Przywołana przez składającego uwagę ekoturystyka, nie jest pojęciem regulowanym przez polskie prawodawstwo. Jednak rozumie się przez to *ruch , którego głównym celem jest zachowanie trwałego, zasobów i walorów turystycznych poprzez: integrację działalności turystycznej z celami oraz życiem społeczno-gospodarczym, kształtowanie nowych postaw i zachowań turystów i organizatorów ruchu turystycznego, bazowanie na potencjale społecznym i gospodarczym danego obszaru.*

Ekoturystyka kładzie szczególny nacisk na:

rozwijanie aktywności turystycznych związanych z bezpośrednim kontaktem :

- z przyrodą w obrębie otwartych nie zdewastowanych obszarów (szczególnie przyrodniczych obszarów chronionych), co pozwala na poznawanie, podziwianie i czerpanie przyjemności z piękna naturalnego, ciszy i spokoju,

ze społecznością lokalną, co pozwala na poznawanie tradycyjnego stylu jej życia i kultury regionalnej oraz nawiązywaniu bezpośrednich kontaktów międzyludzkich;

dostosowanie wielkości ruchu turystycznego do chłonności turystycznej oraz preferowanie małej skali rozwoju w odniesieniu zarówno do grup uczestników ruchu, jak również bazy i urządzeń turystycznych; (źródło Wikipedia)

Dominika Zaręba w swojej książce (na którą powołuje się składający uwagę) wyodrębnia trzy najważniejsze cechy ekoturystyki wyróżniające ją spośród innych form podróżowania:

ekoturystyka jest formą aktywnego i dogłębnego **zwiedzania obszarów o wybitnych walorach przyrodniczych i kulturowych**;

ekoturystyka **strzeże harmonii ekosystemów przyrodniczych** i odrębności kulturowej lokalnych społeczności;

ekoturystyka dostarcza środków finansowych skutecznej ochronie wartości dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego oraz przynosi realne korzyści ekonomiczno-społeczne ludności miejscowej.

Projekt planu w obecnej formie zapewnia korzystanie z zasobów środowiska, w zgodzie z założeniami ekoturystyki.

Ponadto stwierdza się, iż składający uwagę nie złożył wniosku do planu i nie wskazał ewentualnego miejsca lokalizacji siedliska lub zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 803) przez pojęcie gospodarstwo rolne należy rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Krokowa to 10,0086 ha (stan na marzec 2012r.) i zgodnie ze studium na takim obszarze mogłoby być lokalizowane ewentualne siedlisko, po spełnieniu niezbędnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Sporządzając plan wzięto pod uwagę procesy zachodzące w odniesieniu do podziałów geodezyjnych na całym terenie – następujące podziały gruntów są raczej zaprzeczeniem chęci prowadzenia działalności rolniczej. W obszarze planu jest ok. 361 działek o powierzchni ok. 3000 m² (nie licząc działek, które nie nadają się pod zabudowę ze względu na geometrię – rowy lub działki pełniące de facto funkcje dojazdów), 30 działek o powierzchni ok. 1 ha oraz 5 działek o powierzchni od ok. 4,8 ha do ok. 61,8 ha.

Podział na działki mniejsze niż określona w prawie powierzchnia 1 ha, od której można mówić o gospodarstwie rolnym jest sprzeczny z naturalnym dążeniem do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

Biorąc pod uwagę strukturę podziałów na terenie wskazanym w uwadze i średnią wielkość działek (ok. 3000 m²), **dopuszczenie zabudowy na wskazanych w uwadze nieruchomościach (312 działek)**, spowoduje całkowitą degradację obszaru, który z racji swojego położenia w zasięgu obszarów chronionych, cennych pod względem przyrodniczym i kulturowym oraz będący częścią ponadregionalnego korytarza ekologicznego, powinien zachować swoje walory i znaczenie dla środowiska. Uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z ustaleniami studium i przepisami wynikającymi z ochrony przyrody, w szczególności z celami ochrony OCHK oraz spowodowałoby zagrożenie dla terenu objętego planem oraz dla otoczenia.

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

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych **predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków**

zielonych. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Również ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych tereny te stanowią barierę dla lokalizacji zabudowy.

Próba realizacji zabudowy na terenie wymagałaby głębokiego przekształcenia istniejących ekosystemów (np. sztucznego podniesienie poziomu gruntu po przez tzw. terpy) co byłoby sprzeczne z wymogami ochrony dotyczącymi Obszarów Chronionego Krajobrazu (*uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 28.04.2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r. Nr 80, poz. 1455)*). Zgodnie z §5, ww uchwały, na obszarach chronionego krajobrazu, obowiązuje min. zakaz:

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody
- lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka.

Składający uwagę, w uzupełnieniu uzasadnienia do złożonych uwag, powoływał się na uwarunkowania historyczne, załączył historyczne mapy oraz argumentował, że tereny te były wykorzystywane do celów budownictwa oraz służyły jako zaplecze gospodarcze.

Stwierdzam, iż tereny te były wykorzystywane głównie do celów rolniczych (łąki i pastwiska) oraz utrzymania układu polderów, służących przede wszystkim do odprowadzania poprzez pompy nadmiaru wód, zbieranych przez rowy i kanały melioracyjne. Zabudowa wskazana na mapach historycznych była zjawiskiem incydentalnym, i miała miejsce przed wojną (na załączonej mapie z 1940 r. już nie ma zabudowy). Wnioskowana przez składającego uwagę możliwość zabudowy 312 nieruchomości, nie jest porównywalna z charakterem historycznej zabudowy. Ponadto historyczna zabudowa była realizowana w innych warunkach środowiskowych i prawnych. Znamienny jest również fakt, iż po wojnie nie została odbudowana. Zgodnie z planem ogólnym gminy Krokowa z 1993r. (uchwalony Uchwałą Nr 162/XXXVII/93 z 30 lipca 1993r., utracił ważność z końcem 2002r.) przedmiotowy teren położony był w obrębie łąk.

Przywołane przez wnoszącego uwagę stwierdzenie, że *władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i nie może niweczyć istoty prawa własności prywatnej*, jest jak najbardziej zasadne. Jednak w przypadku niniejszego planu, nie można mówić o autorytarnym władztwie planistycznym gminy i naruszeniem istoty własności.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza możliwość wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy (art. 15 ust.2).

Wprowadzony w projekcie planu zakaz zabudowy jest wynikiem analizy stanu istniejącego, dogłębnej analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeprowadzonej w odniesieniu do całości ustaleń studium a nie poszczególnych zapisów, wyrwanych z kontekstu oraz jest poparty obowiązującymi przepisami.

Ponadto wprowadzenie zakazu zabudowy nie ogranicza korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy :

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwaga nieuwzględniona.

3) uwaga złożona w dniu 22.03.2013r. przez spółkę z o.o.:

Treść uwagi:

- uwaga dotyczy braku zgody wobec projektowanego zakazu zabudowy, w tym zakazu zabudowy siedliskowej, na terenie objętym projektem planu. Składający uwagę stwierdza, że ustalenia przyjęte w planie naruszają jego interes prawny i uprawnienia właścicielskie.

Uzasadnienie składającego uwagę:

Składający uwagę zakupił działki o nr ewid. od 647/9 do 647/40 o łącznej powierzchni 37,0602 ha, jako działki przeznaczone pod zabudowę siedliskową. Docelowo ich zagospodarowanie miało uwzględnić rozwój funkcji turystycznej o charakterze rozproszonym, w tym agroturystyki, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w osadzie Karwieńskie Błota II.

Zapisy projektu planu stanowią ograniczenie prawa własności przysługującego właścicielowi na mocy zakupu ww działek.

Uniemożliwienie zabudowy siedliskowej nie znajduje podstaw w przepisach prawa, w tym w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Autor uwagi podkreśla, że na jego terenie przeważają grunty sklasyfikowane jako ŁIII. Projekt planu narusza podstawowe prawo do dysponowania nieruchomością i decydowaniu o formach jej zagospodarowania.

Składający uwagę podkreśla, że uzasadnianie takich zapisów (powołane w Uchwale Rady Gminy nr XVIII/187/2012 z dn. 26.01.2012r.) faktem istnienia na terenie objętych projektem planu samowoli budowlanych, nie dotyczy jego nieruchomości. Zjawisko nieuporządkowanego zagospodarowania okolicznych terenów nie może skutkować generalnym ograniczaniem praw właścicielskich właścicieli gruntów.

Składający uwagę wskazuje na fakt nierzetelnego prowadzenia przez Gminę procesów planistycznych (wprowadzanie w błąd oraz nie informowanie/dezinformowanie o przebiegu prac nad planem jest nagannym naruszeniem procedury, proces i tempo przygotowania projektu planu oraz omijanie składającego uwagę).

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i obecnie nie ma ustalonego przeznaczenia terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu, którego dotyczy uwaga, jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr XVIII/187/2012 z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Karwieńskich”, gmina Krokowa i dopiero uchwalenie przedmiotowego projektu planu przesądzi o przeznaczeniu terenu.

Przedmiotowy teren w projekcie planu przeznaczony jest na cele rolnicze bez możliwości lokalizowania zabudowy. Takie przeznaczenie jest zgodne z istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania i stanowi kontynuację istniejącej funkcji. Przeznaczenie terenu wyznaczone w projekcie planu, w żaden sposób nie ogranicza możliwości rolniczego wykorzystania, co potwierdza stan istniejący.

Wykluczenie możliwości lokalizowania zabudowy jest wynikiem szczególnego położenia i istniejących uwarunkowań na terenie:

- 1) teren położony w zasięgu Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,

Otulina NPK została wyznaczona w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Jednym z celów ochrony Parku jest zachowanie charakterystycznego układu strefowego i ciągłości przestrzennej poszczególnych typów ekosystemów nadmorskich.

- 2) teren położony w zasięgu Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

Na obszarach chronionego krajobrazu, jednym z celów jest ochrona nieleśnych ekosystemów łądowych oraz utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych, nieleśnych korytarzy ekologicznych a także maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne.

- 3) na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych podstawowych szczegółowych – sieć rowów,

- 4) teren położony na gruntach organicznych z wysokim poziomem wód gruntowych,

- 5) teren położony w ponadregionalnym przymorskim – południowobałtyckim korytarzu ekologicznym (wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa),

6) teren położony poza zasięgiem infrastruktury technicznej – w szczególności wodociągu i kanalizacji sanitarnej.

Ponadto teren graniczy od wschodu z wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego układem ruralistycznym wsi Karwieńskie Błota Pierwsze i Drugie (nr wpisu A-1060 (nr rej. nowy 1760) z dnia 17.06.2005).

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa, przedmiotowy obszar położony jest w strefie funkcjonalnej – obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej, gdzie zabudowa zagrodowa (siedliska rolnicze) oraz inne funkcje rekreacyjne są dopuszczone, ale **z ograniczeniami**.

*..Zabudowa zagrodowa(siedliska rolnicze)– budowa nowych siedlisk poza wyznaczonymi terenami rozwoju zainwestowania, możliwa będzie w przypadku kiedy wielkość gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Krokowa, po spełnieniu niezbędnych **wymogów wynikających z przepisów odrębnych**...*

Zapisy studium dotyczące możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy wielkość gospodarstwa z nim związanego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, nie powoduje, że w odniesieniu do każdego terenu można takie siedlisko lokalizować.

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

Studium określa również warunki przekształceń w zakresie turystyki wczasowo – wypoczynkowej, tj.:

- hamowanie istniejących i kształtujących się procesów destrukcyjnych powodujących tworzenie się ognisk nadkoncentracji zagospodarowania i prowadzących do powstawania struktur przestrzennych dewaloryzujących środowisko odpowiednie dla rekreacji,
- ograniczenie negatywnego oddziaływania ruchu i zagospodarowania na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobraz terenów rekreacyjnych,
- zabezpieczenie obszarów cennych przyrodniczo i mało odpornych przed skutkami żywiołowej penetracji terenu w sezonie letnim,
- lokalizacja nowej zabudowy letniskowej nawiązującej charakterem do tradycyjnych form budownictwa oraz na terenach uzbrojonych w pełną infrastrukturę techniczną.

Wskazywana przez wnoszącego uwagę możliwość rozwoju na terenie zagospodarowania związanego z funkcją turystyczną, w tym agroturystyką, jest nieuzasadniona, ponieważ zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 z późn. zm.) świadczenie takich usług przez rolników polega na wynajmowaniu przez nich pokoi i miejsc na ustawianie namiotów w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych, jeżeli obiekty te spełniają minimalne wymagania, między innymi sanitarne. Teren jest położony w znacznej odległości od sieci infrastruktury technicznej i nie spełnia wymogów sanitarnych przewidzianych do takiego rodzaju działalności oraz nie jest przewidziany w programach gminnych do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

Przywołane przez wnoszącego uwagę stwierdzenie, że *uniemożliwienie zabudowy siedliskowej nie znajduje podstaw w przepisach prawa, w tym w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jest nieprawdziwe.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza możliwość wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy (art. 15 ust. 2).

Wprowadzony w projekcie planu zakaz zabudowy jest wynikiem analizy stanu istniejącego, dogłębnej analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeprowadzonej w odniesieniu do całości ustaleń studium a nie poszczególnych zapisów, wyrwanych z kontekstu oraz jest poparty obowiązującymi przepisami.

Ponadto wprowadzenie zakazu zabudowy nie ogranicza korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, nie ogranicza prawa do dysponowania nieruchomością oraz nie narusza prawa do decydowania o formach jej zagospodarowania (w ramach przeznaczenia na cele rolnicze).

Stwierdza się również, iż składający uwagę nie złożył wniosku do planu i nie wskazał ewentualnego miejsca lokalizacji siedliska lub zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 803) przez pojęcie gospodarstwo rolne należy rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Krokowa to 10,0086 ha (stan na marzec 2012r.) i zgodnie ze studium na takim obszarze mogłoby być lokalizowane ewentualne siedlisko, po spełnieniu niezbędnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Biorąc pod uwagę strukturę podziałów na terenie, dopuszczenie zabudowy na wskazanych w uwadze nieruchomościach, spowoduje całkowitą degradację obszaru, który z racji swojego położenia w zasięgu obszarów chronionych, cennych pod względem przyrodniczym i kulturowym oraz będący częścią ponadregionalnego korytarza ekologicznego, powinien zachować swoje walory i znaczenie dla środowiska. Uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z ustaleniami studium i przepisami wynikającymi z ochrony przyrody, w szczególności z celami ochrony OCHK oraz spowodowałoby zagrożenie dla terenu objętego planem oraz dla otoczenia.

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

Ponadto podmokły charakter Równiny Błot Przymorskich, warunki glebowe, system melioracji wodnych **predestynują ten obszar do prowadzenia gospodarki rolnej w postaci użytków zielonych**. Dotychczasowa forma gospodarowania rolniczego pozostaje w zgodzie z utrzymaniem i ochroną naturalnych siedlisk flory i fauny współistniejących z tego typu formą użytkowania (roślinność wodna, śródpolna, gatunki dzikich zwierząt związane z podmokłymi użytkami rolnymi). Również ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych tereny te stanowią barierę dla lokalizacji zabudowy.

Próba realizacji zabudowy na terenie wymagałaby głębokiego przekształcenia istniejących ekosystemów (np. sztucznego podniesienie poziomu gruntu po przez tzw. terpy) co byłoby sprzeczne z wymogami ochrony dotyczącymi Obszarów Chronionego Krajobrazu (*uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 28.04.2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r. Nr 80, poz. 1455)*). Zgodnie z §5, ww uchwały, na obszarach chronionego krajobrazu, obowiązuje min. zakaz:

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

CZEŚĆ .

Rozstrzygnięcie Rady Gminy :

Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta - uwaga nieuwzględniona.