

Zarządzenie Nr 0050.311.2019

Wójta Gminy Krokowa
z dnia 20 grudnia 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Słuchowo, gmina Krokowa.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), Wójt Gminy Krokowa rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 08.10.2019r. do 08.11.2019r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie do dnia 29.11.2019r., wpłynęło dziesięć uwag, które Wójt Gminy Krokowa rozpatruje w następujący sposób:

1. Uwagi złożone 23.10.2019 r. przez Gminę Krokowa (Głównego Specjalistę ds. Gospodarki Nieruchomościami).

Treść uwag:

- 1) *Przedłużenie drogi 12. KDX (działka 114/9) do działki nr 118 (do rzeki Bychowska Struga). Byłoby to najkrótsze gminne dojście do rzeki.*
- 2) *Przeznaczenie działki nr 29/3 (własność gminy) położonej w zasięgu terenu oznaczonego symbolem 08.R (teren rolniczy) pod zabudowę zagrodową / mieszkaniową jednorodzinną.*
- 3) *Przeznaczenie działek nr 104, 105 i 106 (własność gminy) położonych w zasięgu terenu oznaczonego symbolem 33.R (teren rolniczy) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.*
- 4) *Na części działki 82/2 położonej w zasięgu terenu oznaczonego symbolem 33.R (teren rolniczy) przeprowadzić ciąg pieszo-jezdny (KDX) – dojazd do działki 109 (31.MN), przepompowni (32.K) – przedłużenie dojścia do rzeki Bychowska Struga).*
- 5) *Całą działkę nr 30 przeznaczyć na cele sportowo-rekreacyjne (14.US).*

Analizując uwagi stwierdzam, co następuje:

Ad.1) Przedłużenie drogi 12.KDX do rzeki Bychowska Struga będzie biegło po działce nr 114/10, która jest własnością gminy. Uwzględnienie uwagi poprawi dostępność do rzeki.

W związku z powyższym postanawiam **uwzględnić** uwagę.

Ad.2) Działka nr 29/3 była w pierwotnej wersji projektu planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W trakcie procedowania planu, teren ten nie uzyskał pozytywnej opinii Marszałka Województwa Pomorskiego a następnie zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z powyższym postanawiam **nie uwzględnić** uwagi.

Ad.3) Działki nr 104, 105 i 106 położone są w granicach terenu oznaczonego symbolem 36.R - teren rolniczy, gdzie dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych przeznaczonych do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych. Powyższe przeznaczenie jest zgodne ze studium. Działki są położone bezpośrednio nad rzeką, są zadrzewione i oddalone od najbliższej zabudowy o ok. 260 m.

W związku z powyższym postanawiam **nie uwzględnić** uwagi.

Ad.4) Poprowadzenie drogi przez działkę nr 82/2 na przedłużeniu dojścia do rzeki Bychowska Struga było analizowane na etapie sporządzania projektu planu jako jeden z wariantów połączenia drogi 11.KDW z drogą wojewódzką. Zrezygnowano z takiego rozwiązania ze względu na trudne warunki terenowe – istniejąca skarpa wzdłuż południowej granicy działki i duży spadek terenu przy samej drodze 11.KDW.

W związku z powyższym postanawiam **nie uwzględnić** uwagi.

Ad.5) Działka nr 30 była w pierwotnej wersji projektu planu przeznaczona w całości pod teren sportu i rekreacji (14.US). Na części działki istnieją grunty III klasy. W trakcie procedowania planu, teren ten nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z powyższym postanawiam **nie uwzględnić** uwagi.

2. Uwaga złożona 14.11.2019 r. przez osobę fizyczną.

Treść uwagi:

Składający uwagę sprzeciwia się wpisaniu budynku mieszkalnego i gospodarczego na działce nr 48/1 (Słuchowo 13) do gminnego rejestru zabytków – wnosi o nieujmowanie ww budynków w gminnej ewidencji zabytków.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

Budynek mieszkalny i gospodarczy na działce 48/1 nie są wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Projekt miejscowego planu objął je ochroną na podstawie warunków konserwatora zabytków wskazanych przy odmowie uzgodnienia (postanowienie z dnia 26.10.2017r). Budynek mieszkalny został wskazany do objęcia ochroną a budynek gospodarczy do rozważenia objęcia ochroną.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w części dotyczącej budynku gospodarczego – tzn. nie obejmować go ochroną.
- **nie uwzględnić** uwagi w części dotyczącej budynku mieszkalnego.

3. Uwaga złożona 22.11.2019 r. przez osoby fizyczne.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działek nr 23/3 i 32/4

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działek na mieszkalno-usługowe lub chociażby pod zabudowę zagrodową.

W projekcie planu ww działki zostały oznaczone jako działki rolne, co jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie przedmiotowe działki miały przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe.

Projekt planu wsi Słuchowo traktuje nierówno sąsiadujące tereny, dla których przewidziano różne przeznaczenie. Część działek rolniczych (ziemia klasy III) zostanie przekształcona na budowlane, część otrzyma funkcję pod zabudowę zagrodową a działki składających uwagę pozostaną gruntem rolnym. Przedmiotowe działki mają za małą powierzchnię dla uprawy rolnej (0,17 ha i 0,14 ha), posiadają dostęp do drogi dojazdowej, wodociągu i kanalizacji; położone są blisko zwartej zabudowy wsi, stanowią jej przedłużenie.

Uchwalenie planu niezgodnego ze studium stanowi istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu w odpowiedniej części.

Plan dla wsi Słuchowo stawia składających uwagę w gorszej pozycji niż właściciele gruntów sąsiednich, co stanowi nierówność wobec prawa, a tym samym naruszenie art. 32 ust. 1 Konstytucji. Co z kolei powoduje „przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu.

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działek na mieszkalno-usługowe lub chociażby pod zabudowę zagrodową.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

W obrębie Słuchowo nie istnieje działka nr 32/4 – przyjęto, że nastąpiła pomyłka i właściwy nr działki to 23/4. Przedmiotowe działki w całości są gruntami III klasy (R111a).

Ww działki w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu położone są w granicach terenu oznaczonego symbolem 08.R - teren rolniczy. Powyższe przeznaczenie wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową.

4. Uwaga złożona 26.11.2019 r. przez osoby fizyczne.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy terenów 33.R i 36.R. Składający uwagę są właścicielami działek nr 107/1, 81/4, 99, 100, 101 i 102.

Składający uwagę wnoszą o:

- *dopuszczenie na terenach lokalizowania budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku.*
- *zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy z 0,01 na 0,05,*
- *zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy z 1% na 5% powierzchni działki.*

Składający uwagę nabyli działki w latach 1998-2006. Obowiązujący plan dawał możliwość częściowej zabudowy działek. Na działkach 81/4 i 107/1 otrzymano pozwolenia na budowę 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i po 2 budynki gospodarcze. Pozwolenia nie zostały zrealizowane. Obecny projekt planu pozbawia składających uwagę możliwości zrealizowania celów dla których zakupiono działki.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

Działka 81/4 położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 33.R - teren rolniczy, gdzie dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych przeznaczonych do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych. Powyższe przeznaczenie wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Większą część działki stanowią grunty III klasy (RIIIb). Grunty IV klasy położone są w obniżeniu terenu i w obrębie obszarów o dużych spadkach terenu, które potencjalnie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Działka położona jest poza obszarem zwartej zabudowy wsi i oddalona od najbliższej zabudowy o ok. 270 m.

Działka 107/1 położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 36.R - teren rolniczy, gdzie dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych przeznaczonych do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych. Część działki jest zadrzewiona. Na działce nie występują grunty III klasy. Działka jest oddalona od najbliższej zabudowy o ok. 160 m, obok test teren przewidziany w projekcie planu pod zabudowę.

Działki 99-102 położone są w granicach terenu oznaczonego symbolem 36.R - teren rolniczy, gdzie dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych przeznaczonych do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych. Powyższe przeznaczenie jest zgodne ze studium. Ponadto działki są położone w Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Działki są oddalone od najbliższej zabudowy o ok. 600 m.

Dopuszczenie na przedmiotowych terenach budynków rekreacji indywidualnej naruszy ustalenia studium.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w części – tzn. dopuścić zlokalizowanie budynku mieszkalnego na działce 107/1 (ok. 0,15 ha przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną).
- **nie uwzględnić** uwagi w pozostałym zakresie.

5. Uwaga złożona 28.11.2019 r. przez osoby fizyczne.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działki nr 24/1 na zabudowę zagrodową.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

Przedmiotowa działka w całości stanowi grunty II i III klasy. Ww działka w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 08.R - teren rolniczy. Powyższe przeznaczenie wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową.

6. Uwaga złożona 28.11.2019 r. przez osoby fizyczne.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działek nr 23/6 i 23/5 z symbolu 08.R na zabudowę zagrodową.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

Przedmiotowe działki w całości są gruntami III klasy (R111a). Ww działki w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu położone są w granicach terenu oznaczonego symbolem 08.R - teren rolniczy. Powyższe przeznaczenie wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową.

WÓJT
Andrzej Sliwowski



