Projekt

z dnia 13 maja 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY KROKOWA

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Krokowa nr LXXVI/727/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Krokowa nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Krokowa nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. i nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014 r. oraz Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwały Rady Gminy Krokowa nr LXXVI/727/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa.

3. W skład planu wchodzą następujące elementy będące jego integralną częścią podlegającą uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego:

1) ustalenia stanowiące część tekstową niniejszej uchwały;

2) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

5) danych przestrzennych utworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren plaży – ZB;

2) teren lasu – L;

3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – W;

4) zasady kształtowania ładu przestrzennego, które określone zostały w §5 niniejszej uchwały;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które określone zostały w §6 niniejszej uchwały;

6) zasady kształtowania krajobrazu, które określone zostały w §7 niniejszej uchwały;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które określone zostały w §8 niniejszej uchwały;

8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, które określone zostały w §9 niniejszej uchwały;

9) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, które określone zostały w §10 niniejszej uchwały;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które określone zostały w §11 niniejszej uchwały;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, które określone zostały w §12 niniejszej uchwały;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określone zostały w §13 niniejszej uchwały;

13) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone zostały w §14 niniejszej uchwały;

14) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określona została w §15 niniejszej uchwały;

15) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które określone zostały w §16 niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się jako obowiązujący i ściśle określony zakres oznaczeń graficznych w części graficznej planu stanowiącej jego załącznik nr 1:

1) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) granica opracowania planu;

4) pozostałe linie i oznaczenia mają charakter informacyjny.

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

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krokowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie elementarnym;

3. terenie biologicznie czynnym – należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4. tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5. wysokości zabudowy – w przypadku budynków należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji;

6. terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;

7. jaskrawej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);

8. obiektach dysharmonijnych – należy przez to rozumieć obiekty kolidujące przestrzennie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie; obiekty dominujące w przestrzeni pod względem wysokości, powierzchni, kubatury, kolorystyki; obiekty szpecące.

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dodatkowo określone zostały za pomocą określenia zasad kształtowania zabudowy ustalających parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Dla całego obszaru planu dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele uzdrowiskowe;

2. Ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni dróg i placów;

3. Cały teren objęty planem znajduje się na obszarze objętym ochroną przyrody, którą stanowi Nadmorski Park Krajobrazowy, ponadto część obszaru planu znajduje się również w granicach innych obszarów objętych ochroną przyrody, którą stanowią „Rezerwat przyrody Widowo”, otulina Rezerwatu Przyrody „Widowo” oraz obszar NATURA 2000 „Widowo”;

4. Na terenach objętych prawną ochroną przyrody obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

5. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;

6. Zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku przekształcenia terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;

8. Na terenie objętym planem należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Teren planu położony jest na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – na terenie tym obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Dodatkowo na rysunku planu wskazano wpisaną do rejestru zabytków strefę ochrony krajobrazu – na terenie tym obowiązują przepisy odrębne wynikające w przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i II. Ochronie podlega charakter krajobrazu (las i plaża) i historyczne ukształtowanie terenu. Ustala się:

1) zakaz niwelacji historycznej grobli w lesie nadmorskim,

2) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych,

3) zamierzenia na obszarze i przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków objętych ścisłą ochroną konserwatorską wymagają stosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. Nie występuje potrzeba określania.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. W obrębie planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin;

2. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Są miejsca w północno –zachodniej części planu, na których spadek terenu może przekroczyć 15%, ale są to tereny leśne;

3. Część obszaru planu położona jest w zasięgu terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, na tym terenie obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne. Dla inwestycji na terenach położonych w zasięgu pasa nadbrzeżnego, stanowiących obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagana jest decyzja Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zwalniająca z zakazów określonych w w/w ustawie;

4. Na dzień uchwalenia planu Audyt Krajobrazowy Województwa Pomorskiego nie został sporządzony, w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie;

5. Część obszaru planu położona jest w zasięgu pasa technicznego brzegu morskiego, na tym terenie obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczpospolitej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu pasa nadbrzeżnego (pas techniczny i ochronny) należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

6. Obszar położony poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m. jest zagrożony zalaniem w wyniku spiętrzeń sztormowych:

a) niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających teren przed powodzią morską,

b) niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających teren przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Nie występuje potrzeba określania.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy. Nie występuje potrzeba określania.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) W zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz podmiotów które będą ubiegały się o przyłączenie do sieci gazowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową;

b) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;

c) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej; na podstawie właściwych przepisów.

2) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii.

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, produkowanych fabrycznie i atestowanych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów odrębnych;

c) ustala się nakaz podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;

c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu.

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z uwzględnieniem §6 ust. 7 niniejszej uchwały;

8) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej o której mowa w pkt 1 – 6.

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1) powiązanie z układem zewnętrznym – drogą dojazdową znajdującą się poza obszarem planu;

2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na istniejących i projektowanych parkingach znajdujących się poza obszarem planu, przy uwzględnieniu lokalizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

3) dostęp do linii brzegowej właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej i służbom ratowniczym oraz umożliwienie prowadzenia zadań statutowych Urzędowi Morskiemu odbywać się będzie poprzez istniejące dojścia na plażę.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1ZB	1. Przeznaczenie podstawowe: plaża; 2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, za wyjątkiem lokalizacji ich na obszarze znajdującym się w granicach Rezerwatu Przyrody „Widowo"; 3. Obowiązuje zakaz zabudowy pozostałymi obiektami budowlanymi.
2ZB	1. Przeznaczenie podstawowe: plaża; 2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych; 3. Tymczasowe obiekty budowlane o których mowa w pkt 2 zlokalizowane mogą być na przedmiotowym terenie w okresie od 1 czerwca do 31 sierpnia roku kalendarzowego, po wyznaczonym okresie należy obiekty te zdemontować; 4. Dopuszcza się możliwość zdemontowania tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2, w sytuacji, gdy Urząd Morski będzie planował realizację działań statutowych; 5. W zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie obiekty w konstrukcji drewnianej w kolorach stonowanych lub naturalnej kolorystyce drewna; ustala się zakaz stosowania kolorów jaskrawych w kolorystyce obiektów tymczasowych; obowiązuje prostokątny rzut obiektu oraz dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°; 6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych, w tym namiotów usługowych, wiat i pergoli metalowych oraz materiałowych; 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowych obiektów budowlanych – do 50,0 m²; 8. Maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych – do 6,0 m n.p.t., 9. Obowiązuje zakaz zabudowy pozostałymi obiektami budowlanymi.
L	1. Przeznaczenie podstawowe: lasy; 2. Istniejący las do zachowania; 3. Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami o lasach; 4. Dopuszcza się: ścieżki piesze i rowerowe, ławki, latarnie i tablice informacyjne (o wysokości nie większej niż 6,0 m) – lokalizacja w/w obiektów na obszarze znajdującym się w granicach Rezerwatu Przyrody „Widowo" – zgodnie z przepisami odrębnymi; 5. Obowiązuje zakaz zabudowy pozostałymi obiektami budowlanymi;

	6. Należy zapewnić przejścia i dojazdy bezpieczeństwa na teren plaży (teren 1 ZB).
WS	1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych; 2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) nie ma zastosowania.

§ 16. W granicach objętych planem inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy nie występują.

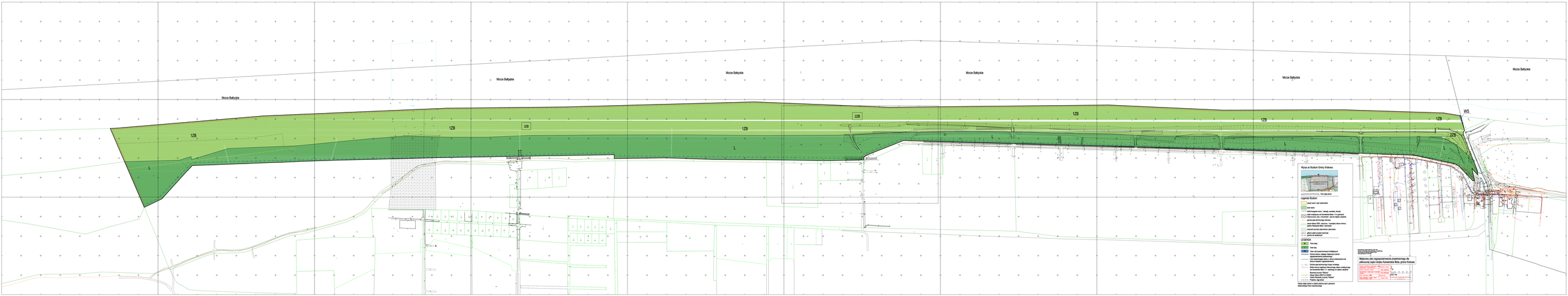
§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Krzebietke

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Kołakowo
z dnia ..... 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krokowa

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa wraz z prognozą oddziaływania, na środowisko które miało miejsce w terminie od 31 marca 2025r. do 30 kwietnia 2025r. na piśmie w ustalonym terminie wpłynęły cztery uwagi. Rada Gminy Krokowa postanawia rozstrzygnąć uwagi w niniejszy sposób:

1. Uwaga z dnia 5 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy – 7 kwietnia 2025 r.), sprostowana w dniu 13 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy – 13 kwietnia 2025 r.)

Treść uwagi: „Zgłaszam niniejszą uwagę w związku z niezgodnością projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota w gminie Krokowa z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz decyzją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr WKZ-5340/3/92/863/PWKZ.R.4190-6/3931/2005 z dnia 17 czerwca 2005 r. Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Karwieńskie Błota I i Karwieńskie Błota II wraz z otoczeniem wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1760. Projektowany plan przez dopuszczenie możliwości lokalizacji urządzeń technicznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych narusza chroniony układ przestrzenny tej zabytkowej wsi. W związku z powyższym wnoszę o odrzucenie zapisów projektu planu miejscowego dopuszczających lokalizację urządzeń technicznych i tymczasowych obiektów budowlanych na wskazanym obszarze, celem zapewnienia zgodności planu z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony zabytków i opiece nad nimi oraz decyzją konserwatora zabytków. Naruszenie historycznego układu wsi Karwieńskie Błota II jest niedopuszczalne i stoi w sprzeczności z celem ochrony tego cennego zabytku.”

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) Wójt Gminy Krokowa pismem Znak: ZPGN.6721.2.12.2024.Karwieńskie Błota-Północ z dnia 27 lutego 2025 r. wystąpił z wnioskiem do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa. W wyznaczonym w piśmie terminie organ nie zajął stanowiska. Mając powyższe na uwadze przedmiotowy projekt planu miejscowego został przez organ ten uzgodniony w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Uwaga z dnia 30 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy – 30 kwietnia 2025 r.) sprostowana w dniu 13 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy – 13 kwietnia 2025 r.)

Treść uwagi: „Zwracam się z prośbą o przekształcenie w przygotowywanym planie działek będących moją własnością o numerach geodezyjnych 1212 i 1213 położonych w Karwieńskim Błocie Drugim z działek o przeznaczeniu rolnym na działki rekreacyjne. Działki te posiadają powierzchnię łączną 1200 metrów kwadratowych co stanowi zbyt mały areał do uprawy”

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarem objętym planem.

3. Uwaga z dnia 30 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy – 30 kwietnia 2025 r.),

Treść uwagi: "Sprzeciw do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynikającego z uchwały Rady Gminy Krokowa nr LXXVI/727/2024 z dnia 25 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota. Projekt zmiany narusza przepisy o ochronie zabytków dotyczących ruralistycznego założenia wsi dwurzędowej bagiennej Karwieńskie Błota oraz prowadzi do bezpowrotnego zniszczenia dziedzictwa wsi olenderskiej. Obszar jest objęty ochroną konserwatorską zawierająca bezwzględny zakaz zabudowy w tym tymczasowej poza groblą będącą osią wsi Karwieńskie Błoto Drugie. Został wprowadzony by ograniczyć nadmierne inwestycje w ten wciąż niezwykle ważny historycznie

obszar. Projekt zmiany narusza przepisy o ochronie środowiska a szczególnie zapisy dotyczące Nadmorskiego Parku Krajobrazowego wprowadzonego i rozszerzonego jedynie na tym obszarze celem zachowania nienaruszonego stanu środowiska będącego nadrzędnym dobrem i własnością wszystkich polaków. Projektowane inwestycje dopuszczone poprzez zmianę już istniejącego planu spowodują nieodwracalne zmiany w środowisku naturalnym. Punkty gastronomiczne czy sklepy będą generowały olbrzymie ilości odpadów nie występujących naturalnie na tym terenie. Parkingi spowodują najazd zmotoryzowanych turystów który nadal będą załatwiać potrzeby fizjologiczne w lesie, na wydmie czy wprost na plaży, bo gmina nie zapewnia obecności toalet na tak wartościowym odcinku wybrzeża. Projekt zawiera błędne założenia istnienia uzbrojenia terenu w postaci wodociągu i linii elektrycznej w pobliżu planowanych inwestycji. Ich tam po prostu nie ma. Prognoza oddziaływania na środowisko zakłada powstawanie niewielkiej ilości odpadów i rzekomego zabezpieczenia przed przenikaniem ich do środowiska w tym nieczystości płynnych. W jaki sposób ma być realizowana gospodarka nieczystościami, gdy jest zakaz jakiejkolwiek zabudowy? Zbiorniki będą składane na powierzchni. Co z immisją do otoczenia. Na terenie tym występują zagrożone wyginięciem gatunki takie jak morświn, foka szara, rybitwa czubata czy niepylak Apollo. Fakt pozbawienia tych gatunków jakiejkolwiek ochrony spowoduje nieuniknione zainteresowanie komisji UE. Nie wykonano żadnego opracowania dotyczącego nie tylko zwykłych zagrożonych gatunków, ale nawet tych zagrożonych skrajnie. Przepisy przeciwpowodziowe zabraniają jakiejkolwiek zabudowy poniżej rzędnej 1,25 mnpm. Obszar jest objęty wysokim zagrożeniem powodzią. Co stanie się ze środowiskiem, gdy nastąpi i obejmie planową inwestycję wraz z miejscem gromadzenia wszelkich odpadów? Uchwała planuje pominąć ten zapis. Założenie przez Urząd Gminy Krokowa wzrostu poboru podatków związanych z tą inwestycją nie ma poparcia w dokumentach. Nie wykonano szczegółowej analizy korzyści dla gminy. Dla normalnego człowieka jest wiadome, że działalność sezonowa na terenie, gdzie nie ma turystów, bo pensjonatów we wsi jest kilkanaście będzie na granicy opłacalności. Żądam zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynikającego z uchwały Rady Gminy Krokowa nr LXXVI/727/2024 z dnia 25 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa polegającej na rozszerzeniu obszaru obowiązywania zmiany na cały obszar go obejmującej na umożliwieniu zabudowy tymczasowej. Zmiana przepisu umozliwi gospodarcze i inne wykorzystanie tego terenu zgodnie z zyczeniem włąscicieli prawie wszystkich nieruchomości a porzuconego przez organy Państwa i gminy. Brak zainteresowania ze strony konserwatora zabytków wskazuje że czynność wpisania obszaru wsi miała charakter jedynie pozorny i nie miała związku z propagowanie kultury i ochrony dziedzictwa. Przez wszystkie lata po wpisie do rejestru zabytków służby Państwa nie wykorzystały tego faktu w żaden sposób zupełnie zapominając o nim zarówno w swoich działaniach czy też działaniach historyków.Od tamtej pory nie powstało żadne opracowanie dotyczące tego rzekomego zabytku. Drugim organem który dokonał pozornej i rzekomej ochrony to Wojewódzki Konserwator Przyrody. Od chwili kilkanastokrotnego poszerzenia parku Nadmorskiego jedynie w obszarze Karwieńskich Błot nie zrobił nic by chronić środowisko naturalne. Tylko w tym miejscu Park którego większość to wody Zatoki Puckiej i wąski skrawek pasa brzegowego obejmuje zamieszkaną wieś i tysiące małych nieruchomości użytkowanych de facto rekreacyjnie przez właścicieli. Zgodnie z zasadą równością społecznej, równości wobec prawa i Konstytucji wnoszę o objęcie całego obszaru dopuszczalnościa zabudowy stałej jak i tymczasowej. Nie ma uzasadnienia prawnego dla wyrózniania choćby jednej grupy społecznej kosztem innych. Uzasadnienie tego żądania znajduje się w prognozie oddziaływania na srodowisko i jest wyraźnie i dokładnie zbadane że taka zabudowa jest dopuszczalna i korzystna ze wzgląd"

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) Wójt Gminy Krokowa pismem Znak: ZPGN.6721.2.12.2024.Karwieńskie Błota-Północ z dnia 27 lutego 202 5r. wystąpił z wnioskiem do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa. W wyznaczonym w piśmie terminie organ nie zajął stanowiska. Mając powyższe na uwadze przedmiotowy projekt planu miejscowego został przez organ ten uzgodniony w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Dodatkowo pismem Znak: ZPGN.6721.2.12.2024.Karwieńskie Błota-Północ z dnia 27 lutego 2025 r. Wójt Gminy Krokowa wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego, który postanowieniem znak RDOŚ-Gd-WZP.610.13.5.2025.JK.2 z dnia 17 marca 2025r. dokonał jego uzgodnienia w granicach rezerwatu przyrody "Widowo", otuliny rezerwatu przyrody „Widowo", obszaru Natura 2000 Widowo PLH 220054, Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto projekt planu został bez uwag zaopiniowany przez

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku - Opinia znak RDOŚ-Gd-WZP.410.13.7.2025.KJ.2 z dnia 17 marca 2025r. Przedmiotowy projekt miejscowego planu posiada wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie wydane przez właściwe ku temu organy.

4. Uwaga z dnia 30 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy – 30 kwietnia 2025 r.)

Treść uwagi: "Zwracam się z prośbą o wzniesienie do planu przestrzennego gminy Krokowa działki 409/6 w Karwieńskich Łąkach. Działka ta jest łąką z niezakłóconą bioróżnorodnością roślin i zwierząt. Na działce są nasadzenia drzew owocowych by zwiększyć liczbę owadów zapylających. Łąka jest na trzy razy koszona a siano oddawane jest do zaprzyjaźnionego sąsiada właściciela krów i królików. W najbliższych latach spodziewam się zbierać owce borówek, jabłek oraz czereśni. Do tych celów przygotowane są trzy baraki budowlane, które umieszczone są na trelinkach i płytach jumbo. Nie są związane na stałe z gruntem. Na działce znajduje się WC typu Toi Toj oraz pojemniki na wodę deszczową by podlewać drzewka owocowe w okresie suszy. Baraki służą do przechowywania sprzętu ogrodniczego, owoców oraz stanowią moje miejsce schronienia i ochrony przed chłodem, deszczem i niesprzyjającymi warunkami atmosferycznymi. Jestem rolnikiem i działka zgłoszona jest do ANIMR jako łąka kośna. Gospodarstwo prowadzone jest zgodnie z poszanowaniem przyrody i natury. Nienaruszone jest struktura ziemi i torfów. Płacę składki na modernizację i utrzymanie okolicznych rowów. Jestem płatnikiem podatku rolnego."

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarem objętym planem.

5. Uwaga z dnia 30 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy – 30 kwietnia 2025 r.),

Treść uwagi: Wskazuję, że zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa krajowego (w tym regulacjami ustrojowymi) oraz międzynarodowego w przypadku ingerencji Państwa (a więc również organu administracyjno-planistycznego, jakim jest Rada Gminy Krokowa, która przystępuje do uchwalenia planu ogólnego gminy) w wykonywanie prawa własności należy zbadać, czy zachowana została niezbędna równowaga między interesem ogólnym, a koniecznością poszanowania praw podstawowych. Wszelka ingerencja w korzystanie z jednego z podstawowych praw ekonomicznych podmiotów prawa tj. prawa własności, musi przebiegać z zachowaniem standardów wynikających z zasady proporcjonalności i nie może przekraczać granic władztwa planistycznego. Stanowią o tym wprost generalne zasady wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. - art 1 ust 2 pkt 7 w zw z ust. 3 ustawy. Oznacza to, że w myśl zasady wyrażonej art 6 ust 2 ww. ustawy organ administracji ma obowiązek zbadać interes właścicieli nieruchomości już na etapie projektu planu ogólnego (każdy ma bowiem prawa w granicach określonych ustawą do: 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych - o co składając niniejsze pismo uprzejmie wnoszę. Uchwalanie planu ogólnego w odniesieniu do mojej działki, w takim kształcie jak uchwalane do tej pory na terenie Gminy Krokowa (w tym rejonie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zakazujące jakiejkolwiek zabudowy na terenach rolniczych), stanowiłoby nieuzasadnioną i nieproporcjonalną ingerencje w moje prawo własności. Przy planowaniu musi być bowiem zachowana równowaga między interesem ogólnym a ochroną praw jednostki. Pozostawienie terenu jako terenu rolniczego z zakazem wszelkiej zabudowy i sytuacją podziału nieruchomości w latach 1994-1996 byłoby niezgodne z ideą tego podziału (która sprowadzała się do przekształceń działek na działki rekreacyjne), charakterem oraz ich funkcją, powierzchnią, ich obecnym użytkowaniem, jak również zapewnieniem Gminy i przekształceniach ich na rekreacyjne, tym bardziej, że w bliskim sąsiedztwie znajdują się tereny już zabudowane i uzbrojone jak również drogi gminne. Zarówno w Karwieńskich Błotach jak i Dębkach od kilkudziesięciu lat sukcesywnie dochodzi do rozbudowy (nie tylko w kierunku południowym) - powstają domki, domy letniskowe itp. Parcelacja gruntów na małe działki o pow. 500-600m2, która miała miejsce w latach 1994-1996 spowodowała, że grunty te utraciły bezsprzecznie przeznaczenie rolnicze. Taki podział odbywał się za przyzwoleniem ówczesnych władz Gminy. Co ważne - do dokumentów podziałowych dołączane były informacje Wójta o docelowym planowanym przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszar, na którym znajduje się moja działka oznaczony był jako "generatory rekreacji" co jednoznacznie sugerowało rekreacyjne przeznaczenie gruntów. Gmina przyzwalając na podział terenów rolnych na tak małe działki wraz z drogami dojazdowymi, zgodziła się na inne niż rolnicze ich przeznaczenie. Ustalenie użytkowania rolnego na tym terenie byłoby (na etapie uchwalania planu ogólnego)

niczym innym jak wprowadzeniem (w istocie legitymizowaniem) fikcji planistycznej. Teren od przeszło 30lat nie był użytkowany rolniczo i nie będzie, ze względu na strukturę własności i ogrodzenie działki zagospodarowanie na cele typowo rekreacyjne. O nierolniczym charakterze działki świadczy również pobieranie przez gminę podatku od nieruchomości w wysokości i kwocie wskazującej na inne niż rolnicze. Stąd wnoszę o nienaruszanie moich praw właścicielskich i ustalenie przeznaczenia mojej działki jako terenów rekreacyjnych (ew. rekreacyjno-agroturystycznych) z możliwością zabudowy wyłącznie dla właścicieli działek z uwzględnieniem potencjału biologicznego nieruchomości. Określenie takiej funkcji nie spowoduje degradacji środowiska naturalnego i nie będzie w żaden sposób stanowiło źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Proces planistyczny powinien się odbywać w oparciu o gruntowną, historyczną analizę przeznaczenia działek, w tym w oparciu o dokumenty źródłowe. Dotyczy dz. nr 1366 położonej w obr. Karwieńskie Błota II.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarem objętym planem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krokowa

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krokowa

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa

1. **Podstawa prawna:** art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527).

2. **Sposób realizacji wymogów ustawowych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:**

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w obrębie Karwieńskie Błota, obejmuje teren działek nr 1/2, 1/4, 1/5, 1/6, 56, 59 oraz 60 i jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Krokowa nr LXXVI/727/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Karwieńskie Błota, gmina Krokowa. Łączna powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 41 ha. Teren ten położony jest w północnej części obrębu Karwieńskie Błota. W stanie istniejącym teren objęty planem stanowi piaszczysta plaża, las oraz ciek wodny. Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwał Rady Gminy Krokowa nr XLVII/478/2022 z dnia 31 marca 2022 r. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Krokowa nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Krokowa nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014r. oraz nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014 r., a także Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin – przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach obszaru wydm i plaż nadmorskich oraz terenu lasów. Przedmiotowy plan nie przewiduje zmiany użytków leśnych na nieleśne oraz zmiany przeznaczenia funkcjonalnego plaży. Przedmiotowy plan zakłada wyodrębnienie trzech miejsc na plaży, gdzie umożliwia się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych. Tego typu obiekty będą mogły działać w okresie od 1 czerwca do 31 sierpnia roku kalendarzowego, po wyznaczonym okresie należało będzie obiekty te zdemontować.

Od strony południowej teren planu graniczy z lasem, od wschodu z ciekiem wodnym, od zachodu z lasem, zaś od północy z morzem. Dostęp do drogi publicznej zagwarantowany jest poprzez drogi dojazdowe.

Plan zawiera wszystkie elementy wymagane w art.15 ust .2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527). W związku z powyższym projekt planu zgodny jest z wymogami ustawowymi.

3. **Zgodność z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Krokowa.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa zatwierdzone zostało uchwałą Rady Gminy Krokowa nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r. Kolejno zmieniono je uchwałami Rady Gminy Krokowa nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014 r. oraz nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014 r., a także Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa obszarów udokumentowanych złóż kopalin. Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium. Ponadto niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527). Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) podjęta została przez Radę Gminy Krokowa uchwałą nr LXXVI/728/2024 z dnia

25 stycznia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Teren objęty zmianą planu stanowi własność Skarbu Państwa.

Istniejące uzbrojenie terenu (sieć wodociągowa, elektroenergetyka) oraz istniejące zagospodarowanie w pełni predestynują teren do pełnienia planowanej funkcji. Po zrealizowaniu inwestycji do budżetu gminy wpłyną dochody z podatków: od nieruchomości i z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej.