1563/2023

Dokument elektroniczny

P. Bronk

Dane nadawcy

URZĄD GMINY NOWA KARCZMA
przyjęto 13. 03. 2023 dnia
Nr 1210 Podpis MK

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2023-03-13

Dane adresata

URZĄD GMINY NOWA KARCZMA (83-404 NOWA KARCZMA, WOJ. POMORSKIE)

UWAGI DO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

Uwagi do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

Dzień dobry,

w załączeniu przesyłam uwagi do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz oceny oddziaływania na środowisko.

Z poważaniem

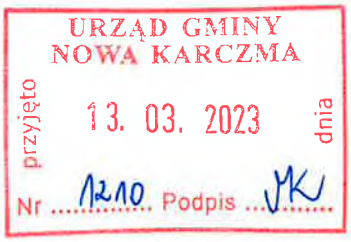
Załączniki:

1. Uwagi do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.T.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu: 2023-03-13T18:20:48Z

Podpis elektroniczny

Kościerzyna, dnia 13 marca 2023 r.



Wójta Gminy Nowa Karczma
ul. Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

Uwagi do projektu studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma oraz oceny oddziaływania na środowisko

Wnoszę uwagi do projektu studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma [dalej jako Projekt Studium].

W projekcie kierunków zagospodarowania nie uwzględniono na działce nr 4/9 obręb Jasiowa Huta terenów mieszkaniowych wraz z usługami ani nawet zabudowy zagrodowej, pomimo że przynajmniej część gleb na tej nieruchomości spełnia wymogi do przeznaczenia na cele inne niż rolnicze, w tym część z tych gleb stanowią gleby IV i V klasy lub gorszej. Jest to tym bardziej niezrozumiałe i niesprawiedliwe, że na sąsiednich działkach, w tym na działkach położonych przy tej samej drodze gminnej przewidziano zarówno tereny mieszkaniowe wraz z usługami jak i rozległe tereny zabudowy zagrodowej. Analogicznie takie tereny w bardzo szerokim pasie (wchodzącymi daleko w teren od drogi gminnej) przewidziano na innych działkach zlokalizowanych przy tej samej drodze gminnej, np. w Grabowskiej Hucie, Jasiowej Hucie, Sztofrowej Hucie. Dlatego też na działce nr 4/9 obręb Jasiowa Huta zasadne jest wprowadzenie terenów mieszkaniowych wraz z usługami (oraz dodatkowo ewentualnie terenów zabudowy zagrodowej).

Projekt Studium nie spełnia wymogów wynikających z art. 10 ust. 2a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także zawiera zapisy sprzeczne z przepisami prawa. Przykładem takiego zapisu jest zapis w brzmieniu: „*Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy do 2MW. Przy czym dopuszcza się lokalizację, bezpośrednio sąsiadujących ze sobą, elektrowni fotowoltaicznych na powierzchni maksymalnie 3 ha.*
Natomiast lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 2 MW oraz o powierzchni powyżej 3ha dopuszcza się wyłącznie na terenach przemysłowych wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Elektrownie wiatrowe o mocy przekraczającej 100kW dopuszcza się na terenie gminy Nowa Karczma w miejscach wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.”. Niedopuszczalne są bowiem ogólne zapisy mówiące o możliwości lokalizacji OZE na terenie całej gminy lub w lokalizacji wskazanej dopiero w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. To studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego jest

wyznacznikiem dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy, a więc nie może pozostawiać takim planom dowolności. Poza tym jako akt planistyczny powinno zawierać konkretne zapisy i lokalizacje, tak aby właściciele nieruchomości i inne zainteresowane osoby miały świadomość konkretnych planów gminy, a nie były nimi zaskakiwane w okresie późniejszym, tym bardziej na etapie decyzji o warunkach zabudowy lub samej budowy (np. jeśli w ramach postępowania o wydanie warunków zabudowy lub postępowania dot. oceny oddziaływania na środowisko strony będą informowane poprzez obwieszczenia, a nie za pomocą przesyłek rejestrowanych).
Analogicznie niedopuszczalne w Projekcie Studium są zapisy w brzmieniu: „*Budowę instalacji na biogaz, biomasę i odpady o mocy elektrycznej od 500kW dopuszcza się wyłącznie w miejscach wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.*
Zaleca się ograniczenie lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną lub cieplną o mocy przekraczającej 100 kW z energii słonecznej do terenów zabudowanych oraz kompleksów najsłabszych gruntów rolnych. W uzasadnionych przypadkach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można ograniczyć lub nawet wykluczyć lokalizację źródeł OZE na danym obszarze.".

Kolejnym zapisem Projektu Studium o powyższym niedopuszczalnym charakterze jest zapis: „*Na terenach udokumentowania złóż kopalin usytuowanych na terenach upraw rolnych dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich rolniczego wykorzystania.*
***Dopuszcza się eksploatację złóż nieoznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem już istniejących złóż**, pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji na poszukiwanie i następnie na wydobycie oraz opracowaniu i uchwaleniu planu miejscowego.*". To Studium powinno określać lokalizację terenów, na których możliwa jest eksploatacja złóż kopalin, gdyż jest ono dokumentem planistycznym, a nie ewidencyjnym – ma przedstawiać kierunki rozwoju, a nie tylko ewidencjonować to co już zaistniało (taką rolę pełni ewidencja gruntów i budynków prowadzona np. przez starostwa powiatowe).

Poniższych zapisów Projektu Studium nie zawarto w części mapowej tego Projektu: „*Lokalizowanie instalacji na biogaz, biomasę, biopłyny i odpady dopuszcza się wyłącznie poza obszarami zwartej zabudowy mieszkaniowej na terenach wielkotowarowych gospodarstw rolnych o powierzchni minimum 200ha położonych w całości na terenie gminy Nowa Karczma i związanych z produkcją zwierzęcą.*
Dodatkowo instalacje o mocy elektrycznej do 500kW dopuszcza się na terenie oczyszczalni ścieków w Rekownicy i działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących, a także na terenie PODR w obrębie geodezyjnym Lubań.".

W Projekcie Studium zawarto wpis o treści: „*Oczywiście ponadto lokalizacja OZE musi spełniać wiele obowiązujących przepisów prawa. Jednym z wielu warunków lokalizacji jest też wpływ planowanej inwestycji na sieć elektroenergetyczną. Analiza taka musi być wykonana*

każdorazowo przy planowaniu inwestycji, a realizacja jednego źródła ma wpływ na pracę sieci i możliwości przyłączenia kolejnych. To jednak nie jest przedmiotem polityki przestrzennej.". Ostatnie zdanie powyższego wpisu nie odpowiada stanowi rzeczywistemu. Sporządzając Projekt Studium, w tym pod kątem lokalizacji OZE, to właśnie organy gminy zobowiązane są wykonać odpowiednie analizy i z uwzględnieniem istniejących sieci elektroenergetycznych wskazać lokalizację OZE (skoro lokalizację OZE należy wskazać w Projekcie Studium, to dla jej ustalenia konieczne jest wykonanie odpowiednich analiz – w tym w zakresie sieci elektroenergetycznych).

W Projekcie Studium zawarto również zapis o treści: „*Ze względów planistycznych głównym uwarunkowaniem jest potencjalnie negatywny wpływ instalacji na zagospodarowanie terenu lub środowisko i przede wszystkim on brany będzie pod uwagę w procesie wyznaczania obszarów dopuszczalnej lokalizacji.*", jednakże w powyższym projekcie nie wyznaczono wyżej wskazanych obszarów.

W Projekcie Studium nie wskazano też lokalizacji innych elementów i obiektów wymaganych przepisami prawa, np. planowanych obiektów telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.

W Projekcie Studium nie zawarto również wyjaśnienie co należy rozumieć pod podjęciami zawartymi w legendzie części graficznej Projektu (np. teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi, teren usług ponadpodstawowych).

W części graficznej Projektu Studium w częściach legendy „Inżynieria istniejąca i projektowana" oraz „Transport istniejący i projektowany" nie zawarto żadnych elementów projektowanych. W ogóle z legendy nie wynika, które elementy są istniejące, a które dopiero planowane lub dopuszczalne jako kierunki rozwoju.

W Projekcie Studium zawarto zapis: „*Pokrycie terenu gminy siecią dróg jest w pełni wystarczające i zapewnia dobre powiązanie poszczególnych miejscowości ze sobą i ośrodkiem gminnym i terenami sąsiadujących gmin. Natomiast zarówno drogi publiczne jak i drogi wewnętrzne wymagają wykupu gruntów sąsiednich w celu poszerzenia pasa drogowego, ponadto niezbędne jest podwyższenie ich standardu poprzez utwardzenie.*". Pomimo takiego zapisu w Projekcie tym nie wskazano, pasy drogowe których dróg zostaną poszerzone ani utwardzone.

Nie sposób też uznać za rozwój utrzymania stanu istniejącego ani modernizacji, jak zdaje się to sugerować poniższy zapis Projektu Studium: „*Rozwój tego układu drogowego będzie ograniczał się w dużym stopniu do utrzymania istniejącego stanu oraz do sukcesywnej, uzależnionej od możliwości gminy, modernizacji. Główny nacisk podczas modernizacji układu drogowego powinien być postawiony przede wszystkim na poprawę bezpieczeństwa ruchu. Uporządkowanie ruchu pieszego może się wiązać niejednokrotnie z poszerzeniem istniejących linii rozgraniczających dróg.*". Nie wskazano również, linie rozgraniczające których dróg miałyby zostać poszerzone.

Zgodnie ze spisem treści oceny oddziaływania na środowisko winna ona zawierać załącznik graficzny do prognozy, lecz załącznik taki nie został załączony ani udostępniony.

Kościerzyna. dnia 13 marca 2023 r.

URZĄD GMINY
NOWA KARCZMA
przyjęto 13. 03. 2023 dnia
Nr 1210 Podpis

P. Bronk
P.A. Gruchała

Wójta Gminy Nowa Karczma
ul. Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

Uwagi do projektu studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma

Wnoszę uwagi do projektu studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma [dalej jako Projekt Studium].

W projekcie kierunków zagospodarowania nie uwzględniono na działce nr 4/9 obręb Jasiowa Huta terenów mieszkaniowych wraz z usługami ani nawet zabudowy zagrodowej, pomimo że przynajmniej część gleb na tej nieruchomości spełnia wymogi do przeznaczenia na cele inne niż rolnicze, w tym część z tych gleb stanowią gleby IV i V klasy lub gorszej. Jest to tym bardziej niezrozumiałe i niesprawiedliwe, że na sąsiednich działkach, w tym na działkach położonych przy tej samej drodze gminnej przewidziano zarówno tereny mieszkaniowe wraz z usługami jak i rozległe tereny zabudowy zagrodowej. Analogicznie takie tereny w bardzo szerokim pasie (wchodzącymi daleko w teren od drogi gminnej) przewidziano na innych działkach zlokalizowanych przy tej samej drodze gminnej, np. w Grabowskiej Hucie, Jasiowej Hucie, Sztofrowej Hucie. Dlatego też na działce nr 4/9 obręb Jasiowa Huta zasadne jest wprowadzenie terenów mieszkaniowych wraz z usługami (oraz dodatkowo ewentualnie terenów zabudowy zagrodowej).

Projekt Studium nie spełnia wymogów wynikających z art. 10 ust. 2a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także zawiera zapisy sprzeczne z przepisami prawa. Przykładem takiego zapisu jest zapis w brzmieniu: *„Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy do 2MW. Przy czym dopuszcza się lokalizację, bezpośrednio sąsiadujących ze sobą, elektrowni fotowoltaicznych na powierzchni maksymalnie 3 ha.*
Natomiast lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 2 MW oraz o powierzchni powyżej 3ha dopuszcza się wyłącznie na terenach przemysłowych wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Elektrownie wiatrowe o mocy przekraczającej 100kW dopuszcza się na terenie gminy Nowa Karczma w miejscach wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.”. Niedopuszczalne są bowiem ogólne zapisy mówiące o możliwości lokalizacji OZE na terenie całej gminy lub w lokalizacji wskazanej dopiero w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. To studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego jest

wyznacznikiem dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy, a więc nie może pozostawiać takim planom dowolności. Poza tym jako akt planistyczny powinno zawierać konkretne zapisy i lokalizacje, tak aby właściciele nieruchomości i inne zainteresowane osoby miały świadomość konkretnych planów gminy, a nie były nimi zaskakiwane w okresie późniejszym, tym bardziej na etapie decyzji o warunkach zabudowy lub samej budowy (np. jeśli w ramach postępowania o wydanie warunków zabudowy lub postępowania dot. oceny oddziaływania na środowisko strony będą informowane poprzez obwieszczenia, a nie za pomocą przesyłek rejestrowanych).
Analogicznie niedopuszczalne w Projekcie Studium są zapisy w brzmieniu: *„Budowę instalacji na biogaz, biomasę i odpady o mocy elektrycznej od 500kW dopuszcza się wyłącznie w miejscach wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.*
Zaleca się ograniczenie lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną lub cieplną o mocy przekraczającej 100 kW z energii słonecznej do terenów zabudowanych oraz kompleksów najsłabszych gruntów rolnych. W uzasadnionych przypadkach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można ograniczyć lub nawet wykluczyć lokalizację źródeł OZE na danym obszarze.".

Kolejnym zapisem Projektu Studium o powyższym niedopuszczalnym charakterze jest zapis: *„Na terenach udokumentowania złóż kopalin usytuowanych na terenach upraw rolnych dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich rolniczego wykorzystania.*
***Dopuszcza się eksploatację złóż nieoznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem już istniejących złóż**, pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji na poszukiwanie i następnie na wydobycie oraz opracowaniu i uchwaleniu planu miejscowego.".* To Studium powinno określać lokalizację terenów, na których możliwa jest eksploatacja złóż kopalin, gdyż jest ono dokumentem planistycznym, a nie ewidencyjnym – ma przedstawiać kierunki rozwoju, a nie tylko ewidencjonować to co już zaistniało (taką rolę pełni ewidencja gruntów i budynków prowadzona np. przez starostwa powiatowe).

Poniższych zapisów Projektu Studium nie zawarto w części mapowej tego Projektu: *„Lokalizowanie instalacji na biogaz, biomasę, bioplyny i odpady dopuszcza się wyłącznie poza obszarami zwartej zabudowy mieszkaniowej na terenach wielkotowarowych gospodarstw rolnych o powierzchni minimum 200ha położonych w całości na terenie gminy Nowa Karczma i związanych z produkcją zwierzęcą.*
Dodatkowo instalacje o mocy elektrycznej do 500kW dopuszcza się na terenie oczyszczalni ścieków w Rekownicy i działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących, a także na terenie PODR w obrębie geodezyjnym Lubań.".

W Projekcie Studium zawarto wpis o treści: *„Oczywiście ponadto lokalizacja OZE musi spełniać wiele obowiązujących przepisów prawa. Jednym z wielu warunków lokalizacji jest też wpływ planowanej inwestycji na sieć elektroenergetyczną. Analiza taka musi być wykonana*

każdorazowo przy planowaniu inwestycji, a realizacja jednego źródła ma wpływ na pracę sieci i możliwości przyłączenia kolejnych. To jednak nie jest przedmiotem polityki przestrzennej.". Ostatnie zdanie powyższego wpisu nie odpowiada stanowi rzeczywistemu. Sporządzając Projekt Studium, w tym pod kątem lokalizacji OZE, to właśnie organy gminy zobowiązane są wykonać odpowiednie analizy i z uwzględnieniem istniejących sieci elektroenergetycznych wskazać lokalizację OZE (skoro lokalizację OZE należy wskazać w Projekcie Studium, to dla jej ustalenia konieczne jest wykonanie odpowiednich analiz – w tym w zakresie sieci elektroenergetycznych).

W Projekcie Studium zawarto również zapis o treści: *„Ze względów planistycznych głównym uwarunkowaniem jest potencjalnie negatywny wpływ instalacji na zagospodarowanie terenu lub środowisko i przede wszystkim on brany będzie pod uwagę w procesie wyznaczania obszarów dopuszczalnej lokalizacji.*", jednakże w powyższym projekcie nie wyznaczono wyżej wskazanych obszarów.

W Projekcie Studium nie wskazano też lokalizacji innych elementów i obiektów wymaganych przepisami prawa, np. planowanych obiektów telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.

W Projekcie Studium nie zawarto również wyjaśnienie co należy rozumieć pod podjęciami zawartymi w legendzie części graficznej Projektu (np. teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi, teren usług ponadpodstawowych).

W części graficznej Projektu Studium w częściach legendy „Inżynieria istniejąca i projektowana" oraz „Transport istniejący i projektowany" nie zawarto żadnych elementów projektowanych. W ogóle z legendy nie wynika, które elementy są istniejące, a które dopiero planowane lub dopuszczalne jako kierunki rozwoju.

W Projekcie Studium zawarto zapis: *„Pokrycie terenu gminy siecią dróg jest w pełni wystarczające i zapewnia dobre powiązanie poszczególnych miejscowości ze sobą i ośrodkiem gminnym i terenami sąsiadujących gmin. Natomiast zarówno drogi publiczne jak i drogi wewnętrzne wymagają wykupu gruntów sąsiednich w celu poszerzenia pasa drogowego, ponadto niezbędne jest podwyższenie ich standardu poprzez utwardzenie.*". Pomimo takiego zapisu w Projekcie tym nie wskazano, pasy drogowe których dróg zostaną poszerzone ani utwardzone.

Nie sposób też uznać za rozwój utrzymania stanu istniejącego ani modernizacji, jak zdaje się to sugerować poniższy zapis Projektu Studium: *„Rozwój tego układu drogowego będzie ograniczał się w dużym stopniu do utrzymania istniejącego stanu oraz do sukcesywnej, uzależnionej od możliwości gminy, modernizacji. Główny nacisk podczas modernizacji układu drogowego powinien być postawiony przede wszystkim na poprawę bezpieczeństwa ruchu. Uporządkowanie ruchu pieszego może się wiązać niejednokrotnie z poszerzeniem istniejących linii rozgraniczających dróg.*". Nie wskazano również, linie rozgraniczające których dróg miałyby zostać poszerzone.

Zgodnie ze spisem treści oceny oddziaływania na środowisko winna ona zawierać załącznik graficzny do prognozy, lecz załącznik taki nie został załączony ani udostępniony.

1286/2023

Golanki 23.02.2023

DZIAŁKI
185/12
187

Z. A. Gruchała

URZĄD GMINY
NOWA KARCZMA
przyjęto 28. 02. 2023 dnia
Nr 1039 Podpis MK

Wójt Gminy Nowa Karczma
Andrzej Pollak
ul. Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

Uwagi w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma.

W nawiązaniu do konsultacji społecznych dotyczących wyłożonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma chcę złożyć konkretne uwagi dotyczące tego planu.

Uwagi dotyczą obszaru położonego w miejscowości Szumleś Szlachecki i terenu na którym znajduje się kompleks około 38 wydzielonych działek. Działki te zostały wydzielone kilkanaście lat temu i mało się na nich dzieje ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy opiniując ,że nie ma sąsiedztwa ,a nie ma sąsiedztwa ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy.
Tkwimy w tym impasie od lat.

Wyłożony projekt i koncepcja przewiduje przeznaczenie wspomnianego **terenu pod zabudowę i jest to wspaniały pomysł i inicjatywa tylko dlaczego pod zabudowę letniskową?** Spoglądając na sąsiedztwo dookoła którym jest zabudowa jednorodzinna z zabudowaniami gospodarczymi i całkowity brak zabudowy letniskowej należy się zastanowić skąd taki pomysł? Wniosek nasuwa się jeden , zabudowa letniskowa jest wyraźnym nadużyciem mającym jedynie **negatywny dla właścicieli skutek podatkowy** gdyż wspomniany teren terenem letniskowym nie jest.

Czym zatem jest teren letniskowy ?
Według powszechnej wiedzy ,opinii i dostępnych definicji **teren letniskowy to obszar otwarty, ogólnodostępny przeznaczony do celów turystycznych, związanych z wypoczynkiem i rekreacją, na którym dopuszcza się zabudowę letniskową w celu zapewnienia noclegów dla turystów i wczasowiczów. Taki teren powinien charakteryzować się dogodnym położeniem, atrakcyjnym krajobrazem, dostępnością do odpowiedniej infrastruktury oraz bezpieczeństwem. Tereny letniskowe znajdują się w pobliżu wód, takich jak morze, jeziora lub rzeki, co umożliwia turystom korzystanie z kąpieli i sportów wodnych. Tereny letniskowe są popularnymi miejscami turystycznymi i stanowią ważną gałąź gospodarki w wielu regionach.**

Przyjrzyjmy się zatem dokładniej naszej lokalizacji i zestawmy ja z powyższą definicją.

- Dobra lokalizacja - teren powinien znajdować się w pobliżu atrakcyjnych turystycznie miejsc, takich jak plaże, góry, jeziora lub zabytki – teren na którym są położone działki to zwykłe śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych, nie ma tam jeziora, morza ani zabytków. Jest rzeka płynąca kilkaset metrów dalej w lesie bez uregulowanego dostępu i w żaden sposób nie związana z działkami i ruchem turystycznym.
- Dostępność - teren powinien być łatwo dostępny zarówno dla samochodów jak i transportu publicznego, aby turyści mogli łatwo dotrzeć na miejsce. – Droga prowadząca do działek jest drogą prywatną (nr działki 187) we współwłasności wszystkich właścicieli działek. Nie ma zatem możliwości aby w obecnym stanie i bez konkretnego celu sprowadzać na zamknięty prywatny teren turystów lub ludzi szukających wypoczynku na łonie natury. Założyć trzeba ,że z czasem działki zostaną ogrodzone i należy zadać pytanie kto i w jakim celu ma się tam wybrać? Poza mieszkańcami nikt nie będzie zaglądał na ten teren ponieważ tam najzwyczajniej nie będzie czego szukać przez brak dostępu.
- Bezpieczeństwo - teren powinien być bezpieczny i chroniony przed powodzią, lawinami, osuwiskami lub innymi zagrożeniami naturalnymi. – w obecnym stanie cześć działek ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych jest podmokłych, są miejsca grząskie, znajdują się również sadzawki, stawki z nieuregulowanymi brzegami. Z całą pewnością należy stwierdzić ,że w tym stanie przebywanie w tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne, szczególnie dotyczy to dzieci, osób starszych, grzybiarzy nieznających terenu itp.
- Atrakcyjność krajobrazowa - teren powinien być położony w pięknej okolicy, która przyciąga turystów swoją urodą i krajobrazem. – Na dzień dzisiejszy teren działek to łąki i ugory, natura zostawiona sama sobie przez co degradacji podlegają tutejsze tereny. Wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków skutecznie zagłuszają wszystko co rośnie na działkach z każdym rokiem rozrastając się na coraz większe połacie. Zagęszczenie samosiejki w niektórych miejscach jest tak duże ,że porastają większą część działek i ten proces cały czas się nasila.
- Infrastruktura - teren powinien mieć odpowiednią infrastrukturę, w tym dostęp do wody pitnej, kanalizacji, energii elektrycznej i dostępu do internetu. – Na terenie działek w drodze doprowadzona jest woda i prąd (nie we wszystkie rejony działek) ale nie ma kanalizacji sanitarnej ani żadnej infrastruktury letniskowej.
- Powierzchnia - teren powinien być odpowiednio duży, aby mógł zapewnić prywatność dla turystów. – Cały obszar to teren prywatny ze szlabanem na drodze wjazdowej więc nie ma możliwości przebywania tam letników, turystów.

Powyższe stwierdzenia to tylko skrawek zagadnienia. Wszyscy ogólnie wiemy **jakie walory**

powinien mieć teren letniskowy atrakcyjny turystycznie gdyż każdy z nas od czasu do czasu zabiera rodzinę na wakacje , urlop, wypoczynek i trzeba uczciwie przyznać ,że nie są to miejsca podobne do w/w obszaru na terenie prywatnym i niedostępnym.

Jaka zatem zabudowa powinna się znaleźć na tym terenie ? Spójrzmy na powszechny opis i definicję terenu zabudowanego jednorodzinnego.

Zabudowa jednorodzinna to rodzaj zabudowy mieszkaniowej, w której poszczególne domy są budowane oddzielnie, na osobnych działkach, zazwyczaj z przeznaczeniem na jedną rodzinę. Charakterystyczną cechą zabudowy jednorodzinnej jest zatem to, że każdy dom jest osobnym obiektem mieszkalnym i nie jest połączony z innymi budynkami. Tego rodzaju zabudowa charakteryzuje się zwykle niską intensywnością zagospodarowania przestrzennego i dużą przestrzenią dookoła domu, często z ogrodem lub tarasem. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana na obszarach wiejskich lub miejskich i może przybierać różne formy architektoniczne, w zależności od preferencji i możliwości właścicieli. Zabudowa jednorodzinna cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony rodzin, które szukają przestrzeni do życia z dala od miasta.

Teren pod zabudowę jednorodzinną powinien charakteryzować się kilkoma ważnymi cechami:

- Dostępność i lokalizacja: Teren powinien mieć łatwy dostęp do dróg, infrastruktury i usług, takich jak sklepy, szkoły, przychodnie lekarskie itp. Powinien też znajdować się w spokojnej okolicy, z dala od hałasu i zanieczyszczeń – Lokalizacja działek to ustronne prywatne miejsce z dogodnym dojazdem do Nowej Karczmy gdzie znajdziemy całą niezbędną infrastrukturę, zaopatrzenie i usługi w której rodziny mogą bez kłopotu zafunkcjonować.
- Kształt i wielkość: Teren powinien być odpowiednio duży i kształtować się w taki sposób, aby umożliwić budowę jednorodzinnego domu oraz zapewnić wystarczającą przestrzeń na ogród i parking. Powinien też być płaski lub umiarkowanie nachylony, aby uniknąć trudności związanych z budową na terenie o dużym nachyleniu – Obszar działek całkowicie wypełnia tą definicję.
- Infrastruktura techniczna: Teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, taką jak dostęp do wody, energii elektrycznej, gazu, kanalizacji i dostęp do sieci telekomunikacyjnych – Większość działek ma doprowadzoną wodę oraz energię elektryczną co jest wystarczające do rozpoczęcia budowy domów jednorodzinnych i zamieszkania.
- Warunki przyrodnicze: Teren powinien być wolny od zagrożeń naturalnych, takich jak lawiny, powodzie, trzęsienia ziemi itp. Powinien też być odpowiednio nasłoneczniony, aby zapewnić optymalne warunki dla mieszkańców. - Położenie działek to dobra lokalizacja pod zabudowę jednorodzinną. Wspomniane wyżej miejsca niebezpieczne jak stawki, grzęzawiska itp. z pewnością zostaną zabezpieczone przez mieszkańców jeżeli tylko będą mieli do tego motywację w postaci możliwości wybudowania domu i opodatkowania normalną stawką jak dla zabudowy jednorodzinnej.
- Uwarunkowania prawne: Teren powinien być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego oraz posiadać odpowiednie pozwolenia na budowę. Należy też sprawdzić, czy nie obowiązują na nim ograniczenia, takie jak np. konieczność zachowania zielonych terenów, czy też inne ograniczenia, które mogą wpłynąć na plany dotyczące budowy – To ważny punkt. Na podstawie przedstawionego studium uwarunkowań przygotowywany będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który będzie musiał brać pod uwagę kierunek rozwoju miejscowości i **błędnie będzie wskazywał ,że jest to teren pod**

zabudowę letniskową.

Patrząc na powyższe wiemy już , że działki położone w Szumlesiu Szlacheckim terenem letniskowym nie są i być nie mogą gdyż nie wypełniają w żaden sposób definicji terenu letniskowego i zabudowy letniskowej natomiast doskonale nadają się pod zabudowę jednorodzinną.

Przyjrzyjmy się zatem podatkom. **Wiemy ,że podatek za każdy m2 zabudowy letniskowej w gminie Nowa Karczma kosztuje niemal 11 razy więcej niż zabudowa jednorodzinna.**

Postawmy zatem pytania:

Co uzyska gmina podnosząc właścicielom podatki ? Suma wpływów z podatków z niezamieszkanych działek jest **nieznaczna** , a skutki takich decyzji opłakane ponieważ odstraszą inwestorów.

Jaką motywację do budowy domów i rozwoju tego obszaru będą mieli właściciele gruntów ? Żadnej motywacji, lepiej będzie poszukać alternatywnego miejsca gdzie koszty utrzymania będą znacznie niższe.

Logicznym zatem jest ,że prawidłowym rozwiązaniem jest przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę jednorodzinną.

Jak skorzysta na tym gmina?

Paradoksalnie zwiększeniem wpływów z podatków - budowa nowych domów jednorodzinnych zwiększa liczbę nieruchomości, co w konsekwencji zwiększa wpływy z podatków od nieruchomości dla gminy. Ponadto, większa liczba mieszkańców może wpłynąć na zwiększenie wpływów z podatków od osób fizycznych.

Zwiększenie zatrudnienia - rozwój zabudowy jednorodzinnej przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy związanych z budownictwem, usługami dla nowych mieszkańców oraz poprawą infrastruktury.

Wzrost atrakcyjności gminy dla inwestorów - rozwój zabudowy jednorodzinnej wpłynie na zwiększenie zainteresowania inwestorów, którzy szukają nowych miejsc do inwestycji. To z kolei przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia i rozwoju gospodarczego gminy.

Zwiększenie aktywności społecznej - rozwój zabudowy jednorodzinnej zdecydowanie przyczyni się do zwiększenia aktywności społecznej w gminie. Mieszkańcy nowych domów jednorodzinnych często zaangażowani są w lokalne inicjatywy i stają się aktywnymi członkami społeczności lokalnej.

Na koniec odniesienie do słów przekazanych na spotkaniu informacyjnym które mówiły,że jeżeli obszar działek w Szumlesiu Szlacheckim zostanie ukierunkowany pod zabudowę jednorodzinną to „ktoś inny pozwolenia na budowę domu w gminie nie dostanie ponieważ procent danej zabudowy musi się zgadzać.... „

Pytanie dlaczego są lobbowane podwójne standardy w tym zagadnieniu ,że trzeba komuś zabrać żebyśmy my mogli się budować. Czy to oznacza, że właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim są inaczej traktowani niż „ktoś" i nie mają prawa wybudować domu jednorodzinnego na normalnych warunkach i normalnych podatkach bo „ktoś inny" nie będzie mógł? W gminie są działki ważne i ważniejsze? Jeżeli tak to czyje, gdzie są położone i kto za tym lobbuje ?

Podsumowanie

Zawarte powyżej uwagi odnośnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma, skupione na obszarze położonym w miejscowości Szumleś Szlachecki oraz planów stworzenia obszaru zabudowy letniskowej, wyraźnie wskazują, że jest to nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków, i utrzymanie trwającej od kilkunastu lat stagnacji inwestycyjnej w tym rejonie gdyż właściciele nie będą mieli motywacji do inwestycji. Wskazać trzeba,że teren nie spełnia kryteriów terenów letniskowych. Obszar nie jest dobrze zlokalizowany, ponieważ brak w nim atrakcyjnych turystycznie miejsc, a droga prowadząca do działek jest prywatna i nie zapewnia dostępu, brakuje tam także atrakcji turystycznych.

Przypomnieć należy ,że najbliższe okoliczne sąsiedztwo tego obszaru to właśnie domy jednorodzinne i budynki gospodarcze. Ponadto na terenie wskazanych działek jest siedlisko (działka 185/24, 185/25) , buduje się dom (działka 181) , działka 182 jest budowlana, działka nr 107 ma wydane warunki zabudowy i rozpoczęta budowę oraz znajdują się domki rekreacyjne na zgłoszenie .

Warto jest utrzymać ten trend wydając warunki zabudowy na kolejne działki w ten sposób rozwijając miejscowość i gminę.

Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadzamy się na przeznaczenie terenu naszych działek pod zabudowę letniskową.

Wnioskujemy o zmianę w opracowywanym studium dotyczącym między innymi terenu naszych działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę jednorodzinną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Jako właściciele tych działek, w przypadku odrzucenia uwag, jesteśmy gotowi bronić swych praw w procedurze odwoławczej przed uprawnionymi do tych spraw organami prawa.

.....

URZĄD GMINY
NOWA KARCZMA
przyjęto 22. 02. 2023 dnia
Nr 962 Podpis

Gołuń 21.02.2023

P. Bronk
P. A. Gruchała

1184/2023

Wójt Gminy Nowa Karczma
Andrzej Pollak
ul. Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

Uwagi w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma.

W nawiązaniu do konsultacji społecznych dotyczących wyłożonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma chcę złożyć konkretne uwagi dotyczące tego planu.

Uwagi dotyczą obszaru położonego w miejscowości Szumleś Szlachecki i terenu na którym znajduje się kompleks około 38 wydzielonych działek. Działki te zostały wydzielone kilkanaście lat temu i mało się na nich dzieje ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy opiniując ,że nie ma sąsiedztwa ,a nie ma sąsiedztwa ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy. Tkwimy w tym impasie od lat.

Wyłożony projekt i koncepcja przewiduje przeznaczenie wspomnianego **terenu pod zabudowę i jest to wspaniały pomysł i inicjatywa tylko dlaczego pod zabudowę letniskową?** Spoglądając na sąsiedztwo dookoła którym jest zabudowa jednorodzinna z zabudowaniami gospodarczymi i całkowity brak zabudowy letniskowej należy się zastanowić skąd taki pomysł? Wniosek nasuwa się jeden , zabudowa letniskowa jest wyraźnym nadużyciem mającym jedynie **negatywny dla właścicieli skutek podatkowy** gdyż wspomniany teren terenem letniskowym nie jest.

Patrząc na powyższe wiemy już , że działki położone w Szumlesiu Szlacheckim terenem letniskowym nie są i być nie mogą gdyż nie wypełniają w żaden sposób definicji terenu letniskowego i zabudowy letniskowej natomiast doskonale nadają się pod zabudowę jednorodzinną.

Przyjrzyjmy się zatem podatkom. **Wiemy ,że podatek za każdy m2 zabudowy letniskowej w gminie Nowa Karczma kosztuje niemal 11 razy więcej niż zabudowa jednorodzinna.**

Postawmy zatem pytania:

Co uzyska gmina podnosząc właścicielom podatki ? Suma wpływów z podatków z niezamieszkanych działek jest **nieznaczna** , a skutki takich decyzji opłakane ponieważ odstrasza inwestorów.

Jaką motywację do budowy domów i rozwoju tego obszaru będą mieli właściciele gruntów ? Żadnej motywacji, lepiej będzie poszukać alternatywnego miejsca gdzie koszty utrzymania będą znacznie niższe.

Logicznym zatem jest ,że prawidłowym rozwiązaniem jest przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę jednorodzinną.

Jak skorzysta na tym gmina?

Paradoksalnie zwiększeniem wpływów z podatków - budowa nowych domów jednorodzinnych zwiększa liczbę nieruchomości, co w konsekwencji zwiększa wpływy z podatków od nieruchomości dla gminy. Ponadto, większa liczba mieszkańców może wpłynąć na zwiększenie wpływów z podatków od osób fizycznych.

Zwiększenie zatrudnienia - rozwój zabudowy jednorodzinnej przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy związanych z budownictwem, usługami dla nowych mieszkańców oraz poprawa infrastruktury.

Wzrost atrakcyjności gminy dla inwestorów - rozwój zabudowy jednorodzinnej wpłynie na zwiększenie zainteresowania inwestorów, którzy szukają nowych miejsc do inwestycji. To z kolei przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia i rozwoju gospodarczego gminy.

Zwiększenie aktywności społecznej - rozwój zabudowy jednorodzinnej zdecydowanie przyczyni się do zwiększenia aktywności społecznej w gminie. Mieszkańcy nowych domów jednorodzinnych często zaangażowani są w lokalne inicjatywy i stają się aktywnymi członkami społeczności lokalnej.

Na koniec odniesienie do słów przekazanych na spotkaniu informacyjnym które mówiły,że jeżeli obszar działek w Szumlesiu Szlacheckim zostanie ukierunkowany pod zabudowę jednorodzinną to „ktoś inny pozwolenia na budowę domu w gminie nie dostanie ponieważ procent danej zabudowy musi się zgadzać.... „

Pytanie dlaczego są lobbowane podwójne standardy w tym zagadnieniu ,że trzeba komuś zabrać żebyśmy my mogli się budować. Czy to oznacza, że właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim są inaczej traktowani niż „ktoś" i nie mają prawa wybudować domu jednorodzinnego na normalnych warunkach i normalnych podatkach bo „ktoś inny" nie będzie mógł? W gminie są działki ważne i ważniejsze? Jeżeli tak to czyje, gdzie są położone i kto za tym lobbuje ?

Czym zatem jest teren letniskowy ?
Według powszechnej wiedzy ,opinii i dostępnych definicji **teren letniskowy to obszar otwarty, ogólnodostępny przeznaczony do celów turystycznych, związanych z wypoczynkiem i rekreacją, na którym dopuszcza się zabudowę letniskową w celu zapewnienia noclegów dla turystów i wczasowiczów. Taki teren powinien charakteryzować się dogodnym położeniem, atrakcyjnym krajobrazem, dostępnością do odpowiedniej infrastruktury oraz bezpieczeństwem. Tereny letniskowe znajdują się w pobliżu wód, takich jak morze, jeziora lub rzeki, co umożliwia turystom korzystanie z kąpieli i sportów wodnych. Tereny letniskowe są popularnymi miejscami turystycznymi i stanowią ważną gałąź gospodarki w wielu regionach.**

Przyjrzyjmy się zatem dokładniej naszej lokalizacji i zestawmy ja z powyższą definicją.

- Dobra lokalizacja - teren powinien znajdować się w pobliżu atrakcyjnych turystycznie miejsc, takich jak plaże, góry, jeziora lub zabytki – teren na którym są położone działki to zwykłe śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych, nie ma tam jeziora, morza ani zabytków. Jest rzeka płynąca kilkaset metrów dalej w lesie bez uregulowanego dostępu i w żaden sposób nie związana z działkami i ruchem turystycznym.
- Dostępność - teren powinien być łatwo dostępny zarówno dla samochodów jak i transportu publicznego, aby turyści mogli łatwo dotrzeć na miejsce. – Droga prowadząca do działek jest drogą prywatną (nr działki 187) we współwłasności wszystkich właścicieli działek. Nie ma zatem możliwości aby w obecnym stanie i bez konkretnego celu sprowadzać na zamknięty prywatny teren turystów lub ludzi szukających wypoczynku na łonie natury. Założyć trzeba ,że z czasem działki zostaną ogrodzone i należy zadać pytanie kto i w jakim celu ma się tam wybrać? Poza mieszkańcami nikt nie będzie zaglądał na ten teren ponieważ tam najzwyczajniej nie będzie czego szukać przez brak dostępu.
- Bezpieczeństwo - teren powinien być bezpieczny i chroniony przed powodzią, lawinami, osuwiskami lub innymi zagrożeniami naturalnymi. – w obecnym stanie cześć działek ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych jest podmokłych, są miejsca grząskie, znajdują się również sadzawki, stawki z nieuregulowanymi brzegami. Z całą pewnością należy stwierdzić ,że w tym stanie przebywanie w tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne, szczególnie dotyczy to dzieci, osób starszych, grzybiarzy nieznających terenu itp.
- Atrakcyjność krajobrazowa - teren powinien być położony w pięknej okolicy, która przyciąga turystów swoją urodą i krajobrazem. – Na dzień dzisiejszy teren działek to łąki i ugory, natura zostawiona sama sobie przez co degradacji podlegają tutejsze tereny. Wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków skutecznie zagłuszają wszystko co rośnie na działkach z każdym rokiem rozrastając się na coraz większe połacie. Zagęszczenie samosiejki w niektórych miejscach jest tak duże ,że porastają większą część działek i ten proces cały czas się nasila.
- Infrastruktura - teren powinien mieć odpowiednią infrastrukturę, w tym dostęp do wody pitnej, kanalizacji, energii elektrycznej i dostępu do internetu. – Na terenie działek w drodze doprowadzona jest woda i prąd (nie we wszystkie rejony działek) ale nie ma kanalizacji sanitarnej ani żadnej infrastruktury letniskowej.
- Powierzchnia - teren powinien być odpowiednio duży, aby mógł zapewnić prywatność dla turystów. – Cały obszar to teren prywatny ze szlabanem na drodze wjazdowej więc nie ma możliwości przebywania tam letników, turystów.

Powyższe stwierdzenia to tylko skrawek zagadnienia. Wszyscy ogólnie wiemy **jakie walory powinien mieć teren letniskowy atrakcyjny turystycznie** gdyż każdy z nas od czasu do czasu

zabiera rodzinę na wakacje , urlop, wypoczynek i trzeba uczciwie przyznać ,że nie są to miejsca podobne do w/w obszaru na terenie prywatnym i niedostępnym.

Jaka zatem zabudowa powinna się znaleźć na tym terenie ? Spójrzmy na powszechny opis i definicję terenu zabudowanego jednorodzinnego.

Zabudowa jednorodzinna to rodzaj zabudowy mieszkaniowej, w której poszczególne domy są budowane oddzielnie, na osobnych działkach, zazwyczaj z przeznaczeniem na jedną rodzinę. Charakterystyczną cechą zabudowy jednorodzinnej jest zatem to, że każdy dom jest osobnym obiektem mieszkalnym i nie jest połączony z innymi budynkami. Tego rodzaju zabudowa charakteryzuje się zwykle niską intensywnością zagospodarowania przestrzennego i dużą przestrzenią dookoła domu, często z ogrodem lub tarasem. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana na obszarach wiejskich lub miejskich i może przybierać różne formy architektoniczne, w zależności od preferencji i możliwości właścicieli. Zabudowa jednorodzinna cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony rodzin, które szukają przestrzeni do życia z dala od miasta.

Teren pod zabudowę jednorodzinną powinien charakteryzować się kilkoma ważnymi cechami:

- Dostępność i lokalizacja: Teren powinien mieć łatwy dostęp do dróg, infrastruktury i usług, takich jak sklepy, szkoły, przychodnie lekarskie itp. Powinien też znajdować się w spokojnej okolicy, z dala od hałasu i zanieczyszczeń – Lokalizacja działek to ustronne prywatne miejsce z dogodnym dojazdem do Nowej Karczmy gdzie znajdziemy cała niezbędna infrastrukturę, zaopatrzenie i usługi w której rodziny mogą bez kłopotu zafunkcjonować.
- Kształt i wielkość: Teren powinien być odpowiednio duży i kształtować się w taki sposób, aby umożliwić budowę jednorodzinnego domu oraz zapewnić wystarczającą przestrzeń na ogród i parking. Powinien też być płaski lub umiarkowanie nachylony, aby uniknąć trudności związanych z budową na terenie o dużym nachyleniu – Obszar działek całkowicie wypełnia tą definicję.
- Infrastruktura techniczna: Teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, taką jak dostęp do wody, energii elektrycznej, gazu, kanalizacji i dostęp do sieci telekomunikacyjnych – Większość działek ma doprowadzoną wodę oraz energię elektryczną co jest wystarczające do rozpoczęcia budowy domów jednorodzinnych i zamieszkania.
- Warunki przyrodnicze: Teren powinien być wolny od zagrożeń naturalnych, takich jak lawiny, powodzie, trzęsienia ziemi itp. Powinien też być odpowiednio nasłoneczniony, aby zapewnić optymalne warunki dla mieszkańców. - Położenie działek to dobra lokalizacja pod zabudowę jednorodzinną. Wspomniane wyżej miejsca niebezpieczne jak stawki, grzęzawiska itp. z pewnością zostaną zabezpieczone przez mieszkańców jeżeli tylko będą mieli do tego motywację w postaci możliwości wybudowania domu i opodatkowania normalną stawką jak dla zabudowy jednorodzinnej.
- Uwarunkowania prawne: Teren powinien być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego oraz posiadać odpowiednie pozwolenia na budowę. Należy też sprawdzić, czy nie obowiązują na nim ograniczenia, takie jak np. konieczność zachowania zielonych terenów, czy też inne ograniczenia, które mogą wpłynąć na plany dotyczące budowy – To ważny punkt. Na podstawie przedstawionego studium uwarunkowań przygotowywany będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który będzie musiał brać pod uwagę kierunek rozwoju miejscowości i **błędnie będzie wskazywał ,że jest to teren pod zabudowę letniskową.**

Podsumowanie

Zawarte powyżej uwagi odnośnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma, skupione na obszarze położonym w miejscowości Szumleś Szlachecki oraz planów stworzenia obszaru zabudowy letniskowej, wyraźnie wskazują, że jest to nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków, i utrzymanie trwającej od kilkunastu lat stagnacji inwestycyjnej w tym rejonie gdyż właściciele nie będą mieli motywacji do inwestycji. Wskazać trzeba,że teren nie spełnia kryteriów terenów letniskowych. Obszar nie jest dobrze zlokalizowany, ponieważ brak w nim atrakcyjnych turystycznie miejsc, a droga prowadząca do działek jest prywatna i nie zapewnia dostępu, brakuje tam także atrakcji turystycznych.

Przypomnieć należy ,że najbliższe okoliczne sąsiedztwo tego obszaru to właśnie domy jednorodzinne i budynki gospodarcze. Ponadto na terenie wskazanych działek jest siedlisko (działka 185/24, 185/25) , buduje się dom (działka 181) , działka 182 jest budowlana, działka nr 107 ma wydane warunki zabudowy i rozpoczęta budowę oraz znajdują się domki rekreacyjne na zgłoszenie .

Warto jest utrzymać ten trend wydając warunki zabudowy na kolejne działki w ten sposób rozwijając miejscowość i gminę.

Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki stanowczo NIE zgadzamy się na przeznaczenie terenu naszych działek pod zabudowę letniskową oraz wprowadzanie podwójnych standardów dotyczących możliwości budowy domów jednorodzinnych i jesteśmy gotowi bronić tych racji w procedurze odwoławczej przed uprawnionymi organami prawa.

1252/2023

Banino 21/02/2023

URZĄD GMINY
NOWA KARCZMA
przyjęto 24. 02. 2023 dnia
Nr 1019 Podpis

oraz współwłaściciele działek
położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki
podpisani poniżej.

Wójt Gminy Nowa Karczma
Andrzej Pollak
ul. Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

Uwagi w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma.

W nawiązaniu do konsultacji społecznych dotyczących wyłożonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma chcę złożyć konkretne uwagi dotyczące tego planu.

Uwagi dotyczą obszaru położonego w miejscowości Szumleś Szlachecki i terenu na którym znajduje się kompleks około 38 wydzielonych działek. Działki te zostały wydzielone kilkanaście lat temu i mało się na nich dzieje ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy opiniując ,że nie ma sąsiedztwa ,a nie ma sąsiedztwa ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy.
Tkwimy w tym impasie od lat.

Wyłożony projekt i koncepcja przewiduje przeznaczenie wspomnianego **terenu pod zabudowę i jest to wspaniały pomysł i inicjatywa tylko dlaczego pod zabudowę letniskową?** Spoglądając na sąsiedztwo dookoła którym jest zabudowa jednorodzinna z zabudowaniami gospodarczymi i całkowity brak zabudowy letniskowej należy się zastanowić skąd taki pomysł? Wniosek nasuwa się jeden , zabudowa letniskowa jest wyraźnym nadużyciem mającym jedynie

negatywny dla właścicieli skutek podatkowy gdyż wspomniany teren terenem letniskowym nie jest.

Czym zatem jest teren letniskowy ?
Według powszechnej wiedzy ,opinii i dostępnych definicji **teren letniskowy to obszar otwarty, ogólnodostępny przeznaczony do celów turystycznych, związanych z wypoczynkiem i rekreacją, na którym dopuszcza się zabudowę letniskową w celu zapewnienia noclegów dla turystów i wczasowiczów. Taki teren powinien charakteryzować się dogodnym położeniem, atrakcyjnym krajobrazem, dostępnością do odpowiedniej infrastruktury oraz bezpieczeństwem. Tereny letniskowe znajdują się w pobliżu wód, takich jak morze, jeziora lub rzeki, co umożliwia turystom korzystanie z kąpieli i sportów wodnych. Tereny letniskowe są popularnymi miejscami turystycznymi i stanowią ważną gałąź gospodarki w wielu regionach.**

Przyjrzyjmy się zatem dokładniej naszej lokalizacji i zestawmy ja z powyższą definicją.

- Dobra lokalizacja - teren powinien znajdować się w pobliżu atrakcyjnych turystycznie miejsc, takich jak plaże, góry, jeziora lub zabytki – teren na którym są położone działki to zwykłe śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych, nie ma tam jeziora, morza ani zabytków. Jest rzeka płynąca kilkaset metrów dalej w lesie bez uregulowanego dostępu i w żaden sposób nie związana z działkami i ruchem turystycznym.
- Dostępność - teren powinien być łatwo dostępny zarówno dla samochodów jak i transportu publicznego, aby turyści mogli łatwo dotrzeć na miejsce. – Droga prowadząca do działek jest drogą prywatną (nr działki 187) we współwłasności wszystkich właścicieli działek. Nie ma zatem możliwości aby w obecnym stanie i bez konkretnego celu sprowadzać na zamknięty prywatny teren turystów lub ludzi szukających wypoczynku na łonie natury. Założyć trzeba ,że z czasem działki zostaną ogrodzone i należy zadać pytanie kto i w jakim celu ma się tam wybrać? Poza mieszkańcami nikt nie będzie zaglądał na ten teren ponieważ tam najzwyczajniej nie będzie czego szukać przez brak dostępu.
- Bezpieczeństwo - teren powinien być bezpieczny i chroniony przed powodzią, lawinami, osuwiskami lub innymi zagrożeniami naturalnymi. – w obecnym stanie cześć działek ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych jest podmokłych, są miejsca grząskie, znajdują się również sadzawki, stawki z nieuregulowanymi brzegami. Z całą pewnością należy stwierdzić ,że w tym stanie przebywanie w tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne, szczególnie dotyczy to dzieci, osób starszych, grzybiarzy nieznających terenu itp.
- Atrakcyjność krajobrazowa - teren powinien być położony w pięknej okolicy, która przyciąga turystów swoją urodą i krajobrazem. – Na dzień dzisiejszy teren działek to łąki i ugory, natura zostawiona sama sobie przez co degradacji podlegają tutejsze tereny. Wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków skutecznie zagłuszają wszystko co rośnie na działkach z każdym rokiem rozrastając się na coraz większe połacie. Zagęszczenie samosiejki w niektórych miejscach jest tak duże ,że porastają większą część działek i ten proces cały czas się nasila.
- Infrastruktura - teren powinien mieć odpowiednią infrastrukturę, w tym dostęp do wody pitnej, kanalizacji, energii elektrycznej i dostępu do internetu. – Na terenie działek w drodze doprowadzona jest woda i prąd (nie we wszystkie rejony działek) ale nie ma kanalizacji sanitarnej ani żadnej infrastruktury letniskowej.
- Powierzchnia - teren powinien być odpowiednio duży, aby mógł zapewnić prywatność dla turystów. – Cały obszar to teren prywatny ze szlabanem na drodze wjazdowej więc nie ma możliwości przebywania tam letników, turystów.

Powyższe stwierdzenia to tylko skrawek zagadnienia. Wszyscy ogólnie wiemy **jakie walory powinien mieć teren letniskowy atrakcyjny turystycznie** gdyż każdy z nas od czasu do czasu zabiera rodzinę na wakacje , urlop, wypoczynek i trzeba uczciwie przyznać ,że nie są to miejsca podobne do w/w obszaru na terenie prywatnym i niedostępnym.

Jaka zatem zabudowa powinna się znaleźć na tym terenie ? Spójrzmy na powszechny opis i definicję terenu zabudowanego jednorodzinnego.

Zabudowa jednorodzinna to rodzaj zabudowy mieszkaniowej, w której poszczególne domy są budowane oddzielnie, na osobnych działkach, zazwyczaj z przeznaczeniem na jedną rodzinę. Charakterystyczną cechą zabudowy jednorodzinnej jest zatem to, że każdy dom jest osobnym obiektem mieszkalnym i nie jest połączony z innymi budynkami. Tego rodzaju zabudowa charakteryzuje się zwykle niską intensywnością zagospodarowania przestrzennego i dużą przestrzenią dookoła domu, często z ogrodem lub tarasem. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana na obszarach wiejskich lub miejskich i może przybierać różne formy architektoniczne, w zależności od preferencji i możliwości właścicieli. Zabudowa jednorodzinna cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony rodzin, które szukają przestrzeni do życia z dala od miasta.

Teren pod zabudowę jednorodzinną powinien charakteryzować się kilkoma ważnymi cechami:

- Dostępność i lokalizacja: Teren powinien mieć łatwy dostęp do dróg, infrastruktury i usług, takich jak sklepy, szkoły, przychodnie lekarskie itp. Powinien też znajdować się w spokojnej okolicy, z dala od hałasu i zanieczyszczeń – Lokalizacja działek to ustronne prywatne miejsce z dogodnym dojazdem do Nowej Karczmy gdzie znajdziemy całą niezbędną infrastrukturę, zaopatrzenie i usługi w której rodziny mogą bez kłopotu zafunkcjonować.
- Kształt i wielkość: Teren powinien być odpowiednio duży i kształtować się w taki sposób, aby umożliwić budowę jednorodzinnego domu oraz zapewnić wystarczającą przestrzeń na ogród i parking. Powinien też być płaski lub umiarkowanie nachylony, aby uniknąć trudności związanych z budową na terenie o dużym nachyleniu – Obszar działek całkowicie wypełnia tą definicję.
- Infrastruktura techniczna: Teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, taką jak dostęp do wody, energii elektrycznej, gazu, kanalizacji i dostęp do sieci telekomunikacyjnych – Większość działek ma doprowadzoną wodę oraz energię elektryczną co jest wystarczające do rozpoczęcia budowy domów jednorodzinnych i zamieszkania.
- Warunki przyrodnicze: Teren powinien być wolny od zagrożeń naturalnych, takich jak lawiny, powodzie, trzęsienia ziemi itp. Powinien też być odpowiednio nasłoneczniony, aby zapewnić optymalne warunki dla mieszkańców. - Położenie działek to dobra lokalizacja pod zabudowę jednorodzinną. Wspomniane wyżej miejsca niebezpieczne jak stawki, grzęzawiska itp. z pewnością zostaną zabezpieczone przez mieszkańców jeżeli tylko będą mieli do tego motywację w postaci możliwości wybudowania domu i opodatkowania normalną stawką jak dla zabudowy jednorodzinnej.
- Uwarunkowania prawne: Teren powinien być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego oraz posiadać odpowiednie pozwolenia na budowę. Należy też sprawdzić, czy nie obowiązują na nim ograniczenia, takie jak np. konieczność zachowania zielonych terenów, czy też inne ograniczenia, które mogą wpłynąć na plany dotyczące budowy – To ważny punkt. Na podstawie przedstawionego studium uwarunkowań przygotowywany

będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który będzie musiał brać pod uwagę kierunek rozwoju miejscowości i **błędnie będzie wskazywał ,że jest to teren pod zabudowę letniskową.**

Patrząc na powyższe wiemy już , że działki położone w Szumlesiu Szlacheckim terenem letniskowym nie są i być nie mogą gdyż nie wypełniają w żaden sposób definicji terenu letniskowego i zabudowy letniskowej natomiast doskonale nadają się pod zabudowę jednorodzinną.

Przyjrzyjmy się zatem podatkom. **Wiemy ,że podatek za każdy m2 zabudowy letniskowej w gminie Nowa Karczma kosztuje niemal 11 razy więcej niż zabudowa jednorodzinna.**

Postawmy zatem pytania:

Co uzyska gmina podnosząc właścicielom podatki ? Suma wpływów z podatków z niezamieszkanych działek jest **nieznaczna** , a skutki takich decyzji opłakane ponieważ odstraszą inwestorów.

Jaką motywację do budowy domów i rozwoju tego obszaru będą mieli właściciele gruntów ? Żadnej motywacji, lepiej będzie poszukać alternatywnego miejsca gdzie koszty utrzymania będą znacznie niższe.

Logicznym zatem jest ,że prawidłowym rozwiązaniem jest przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę jednorodzinną.

Jak skorzysta na tym gmina?

Paradoksalnie zwiększeniem wpływów z podatków - budowa nowych domów jednorodzinnych zwiększa liczbę nieruchomości, co w konsekwencji zwiększa wpływy z podatków od nieruchomości dla gminy. Ponadto, większa liczba mieszkańców może wpłynąć na zwiększenie wpływów z podatków od osób fizycznych.

Zwiększenie zatrudnienia - rozwój zabudowy jednorodzinnej przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy związanych z budownictwem, usługami dla nowych mieszkańców oraz poprawą infrastruktury.

Wzrost atrakcyjności gminy dla inwestorów - rozwój zabudowy jednorodzinnej wpłynie na zwiększenie zainteresowania inwestorów, którzy szukają nowych miejsc do inwestycji. To z kolei przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia i rozwoju gospodarczego gminy.

Zwiększenie aktywności społecznej - rozwój zabudowy jednorodzinnej zdecydowanie przyczyni się do zwiększenia aktywności społecznej w gminie. Mieszkańcy nowych domów jednorodzinnych często zaangażowani są w lokalne inicjatywy i stają się aktywnymi członkami społeczności lokalnej.

Na koniec odniesienie do słów przekazanych na spotkaniu informacyjnym które mówiły,że jeżeli obszar działek w Szumlesiu Szlacheckim zostanie ukierunkowany pod zabudowę jednorodzinną to „ktoś inny pozwolenia na budowę domu w gminie nie dostanie ponieważ procent danej zabudowy musi się zgadzać.... „

Pytanie dlaczego są lobbowane podwójne standardy w tym zagadnieniu ,że trzeba komuś zabrać żebyśmy my mogli się budować. Czy to oznacza, że właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim są inaczej traktowani niż „ktoś" i nie mają prawa wybudować domu jednorodzinnego na normalnych warunkach i normalnych podatkach bo „ktoś inny" nie będzie mógł? W gminie są działki ważne i ważniejsze? Jeżeli tak to czyje, gdzie są położone i kto za tym lobbuje ?

Podsumowanie

Zawarte powyżej uwagi odnośnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma, skupione na obszarze położonym w miejscowości Szumleś Szlachecki oraz planów stworzenia obszaru zabudowy letniskowej, wyraźnie wskazują, że jest to nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków, i utrzymanie trwającej od kilkunastu lat stagnacji inwestycyjnej w tym rejonie gdyż właściciele nie będą mieli motywacji do inwestycji. Wskazać trzeba,że teren nie spełnia kryteriów terenów letniskowych. Obszar nie jest dobrze zlokalizowany, ponieważ brak w nim atrakcyjnych turystycznie miejsc, a droga prowadząca do działek jest prywatna i nie zapewnia dostępu, brakuje tam także atrakcji turystycznych.

Przypomnieć należy ,że najbliższe okoliczne sąsiedztwo tego obszaru to właśnie domy jednorodzinne i budynki gospodarcze. Ponadto na terenie wskazanych działek jest siedlisko (działka 185/24, 185/25) , buduje się dom (działka 181) , działka 182 jest budowlana, działka nr 177 ~~107~~ ma wydane warunki zabudowy i rozpoczęta budowę oraz znajdują się domki rekreacyjne na zgłoszenie .

Warto jest utrzymać ten trend wydając warunki zabudowy na kolejne działki w ten sposób rozwijając miejscowość i gminę.

Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadzamy się na przeznaczenie terenu naszych działek pod zabudowę letniskową.

Wnioskujemy o zmianę w opracowywanym studium dotyczącym między innymi terenu naszych działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę jednorodzinną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Jako właściciele tych działek, w przypadku odrzucenia uwag, jesteśmy gotowi bronić swych praw w procedurze odwoławczej przed uprawnionymi organami prawa.

1334/2023

Gdańsk 02.02.2023

p. Bronk

p. A. Gruchała

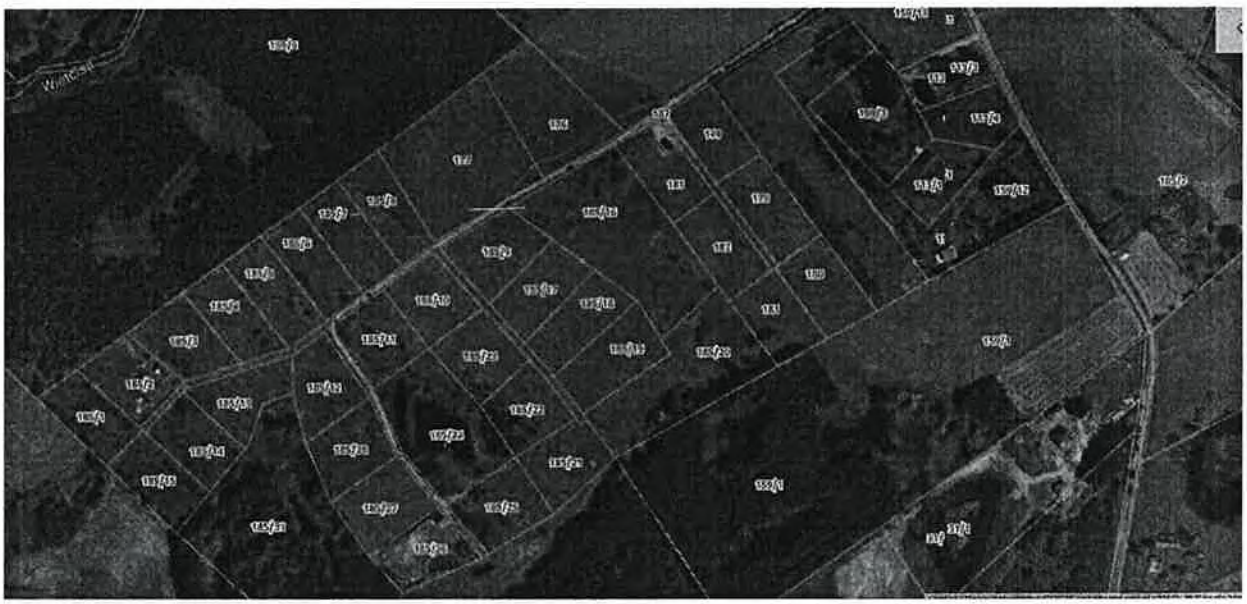
URZĄD GMINY NOWA KARCZMA
przyjęto 02. 03. 2023 dnia
Nr 1060 Podpis ML

Wójt Gminy Nowa Karczma
Andrzej Pollak
ul. Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

Uwagi w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma.

W nawiązaniu do konsultacji społecznych dotyczących wyłożonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma chcę złożyć konkretne uwagi dotyczące tego planu.

Uwagi dotyczą obszaru położonego w miejscowości Szumleś Szlachecki i terenu na którym znajduje się kompleks około 38 wydzielonych działek. Działki te zostały wydzielone kilkanaście lat temu i mało się na nich dzieje ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy opiniując, że nie ma sąsiedztwa, a nie ma sąsiedztwa ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy.
Tkwimy w tym impasie od lat.



Wyłożony projekt i koncepcja przewiduje przeznaczenie wspomnianego **terenu pod zabudowę i jest to wspaniały pomysł i inicjatywa tylko dlaczego pod zabudowę letniskową?** Spoglądając na sąsiedztwo dookoła którym jest zabudowa jednorodzinna z zabudowaniami gospodarczymi i całkowity brak zabudowy letniskowej należy się zastanowić skąd taki pomysł? Wniosek nasuwa się jeden, zabudowa letniskowa jest wyraźnym nadużyciem mającym jedynie **negatywny dla właścicieli skutek podatkowy** gdyż wspomniany teren terenem letniskowym nie jest.

Czym zatem jest teren letniskowy ?
Według powszechnej wiedzy, opinii i dostępnych definicji **teren letniskowy to obszar otwarty, ogólnodostępny przeznaczony do celów turystycznych, związanych z wypoczynkiem i rekreacją, na którym dopuszcza się zabudowę letniskową w celu zapewnienia noclegów dla turystów i wczasowiczów. Taki teren powinien charakteryzować się dogodnym położeniem, atrakcyjnym krajobrazem, dostępnością do odpowiedniej infrastruktury oraz bezpieczeństwem. Tereny letniskowe znajdują się w pobliżu wód, takich jak morze, jeziora lub rzeki, co umożliwia turystom korzystanie z kąpieli i sportów wodnych. Tereny letniskowe są popularnymi miejscami turystycznymi i stanowią ważną gałąź gospodarki w wielu regionach.**

Przyjrzyjmy się zatem dokładniej naszej lokalizacji i zestawmy ja z powyższą definicją.

- Dobra lokalizacja - teren powinien znajdować się w pobliżu atrakcyjnych turystycznie miejsc, takich jak plaże, góry, jeziora lub zabytki – teren na którym są położone działki to zwykłe śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych, nie ma tam jeziora, morza ani zabytków. Jest rzeka płynąca kilkaset metrów dalej w lesie bez uregulowanego dostępu i w żaden sposób nie związana z działkami i ruchem turystycznym.
- Dostępność - teren powinien być łatwo dostępny zarówno dla samochodów jak i transportu publicznego, aby turyści mogli łatwo dotrzeć na miejsce. – Droga prowadząca do działek jest drogą prywatną (nr działki 187) we współwłasności wszystkich właścicieli działek. Nie ma zatem możliwości aby w obecnym stanie i bez konkretnego celu sprowadzać na zamknięty prywatny teren turystów lub ludzi szukających wypoczynku na łonie natury. Założyć trzeba ,że z czasem działki zostaną ogrodzone i należy zadać pytanie kto i w jakim celu ma się tam wybrać? Poza mieszkańcami nikt nie będzie zaglądał na ten teren ponieważ tam najzwyczajniej nie będzie czego szukać przez brak dostępu.
- Bezpieczeństwo - teren powinien być bezpieczny i chroniony przed powodzią, lawinami, osuwiskami lub innymi zagrożeniami naturalnymi. – w obecnym stanie cześć działek ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych jest podmokłych, są miejsca grząskie, znajdują się również sadzawki, stawki z nieuregulowanymi brzegami. Z całą pewnością należy stwierdzić ,że w tym stanie przebywanie w tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne, szczególnie dotyczy to dzieci, osób starszych, grzybiarzy nieznających terenu itp.
- Atrakcyjność krajobrazowa - teren powinien być położony w pięknej okolicy, która przyciąga turystów swoją urodą i krajobrazem. – Na dzień dzisiejszy teren działek to łąki i ugory, natura zostawiona sama sobie przez co degradacji podlegają tutejsze tereny. Wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków skutecznie zagłuszają wszystko co rośnie na działkach z każdym rokiem rozrastając się na coraz większe połacie. Zagęszczenie samosiejki w niektórych miejscach jest tak duże ,że porastają większą część działek i ten proces cały czas się nasila.
- Infrastruktura - teren powinien mieć odpowiednią infrastrukturę, w tym dostęp do wody pitnej, kanalizacji, energii elektrycznej i dostępu do internetu. – Na terenie działek w drodze doprowadzona jest woda i prąd (nie we wszystkie rejony działek) ale nie ma kanalizacji sanitarnej ani żadnej infrastruktury letniskowej.
- Powierzchnia - teren powinien być odpowiednio duży, aby mógł zapewnić prywatność dla turystów. – Cały obszar to teren prywatny ze szlabanem na drodze wjazdowej więc nie ma możliwości przebywania tam letników, turystów.

Powyższe stwierdzenia to tylko skrawek zagadnienia. Wszyscy ogólnie wiemy **jakie walory powinien mieć teren letniskowy atrakcyjny turystycznie** gdyż każdy z nas od czasu do czasu zabiera rodzinę na wakacje , urlop, wypoczynek i trzeba uczciwie przyznać ,że nie są to miejsca podobne do w/w obszaru na terenie prywatnym i niedostępnym.

Jaka zatem zabudowa powinna się znaleźć na tym terenie ? Spójrzmy na powszechny opis i definicję terenu zabudowanego jednorodzinnego.

Zabudowa jednorodzinna to rodzaj zabudowy mieszkaniowej, w której poszczególne domy są budowane oddzielnie, na osobnych działkach, zazwyczaj z przeznaczeniem na jedną rodzinę. Charakterystyczną cechą zabudowy jednorodzinnej jest zatem to, że każdy dom jest osobnym obiektem mieszkalnym i nie jest połączony z innymi budynkami. Tego rodzaju zabudowa charakteryzuje się zwykle niską intensywnością zagospodarowania przestrzennego i dużą przestrzenią dookoła domu, często z ogrodem lub tarasem. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana na obszarach wiejskich lub miejskich i może przybierać różne formy architektoniczne, w zależności od preferencji i możliwości właścicieli. Zabudowa jednorodzinna cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony rodzin, które szukają przestrzeni do życia z dala od miasta.

Teren pod zabudowę jednorodzinną powinien charakteryzować się kilkoma ważnymi cechami:

- Dostępność i lokalizacja: Teren powinien mieć łatwy dostęp do dróg, infrastruktury i usług, takich jak sklepy, szkoły, przychodnie lekarskie itp. Powinien też znajdować się w spokojnej okolicy, z dala od hałasu i zanieczyszczeń – Lokalizacja działek to ustronne prywatne miejsce z dogodnym dojazdem do Nowej Karczmy gdzie znajdziemy całą niezbędną infrastrukturę, zaopatrzenie i usługi w której rodziny mogą bez kłopotu zafunkcjonować.
- Kształt i wielkość: Teren powinien być odpowiednio duży i kształtować się w taki sposób, aby umożliwić budowę jednorodzinnego domu oraz zapewnić wystarczającą przestrzeń na ogród i parking. Powinien też być płaski lub umiarkowanie nachylony, aby uniknąć trudności związanych z budową na terenie o dużym nachyleniu – Obszar działek całkowicie wypełnia tą definicję.
- Infrastruktura techniczna: Teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, taką jak dostęp do wody, energii elektrycznej, gazu, kanalizacji i dostęp do sieci telekomunikacyjnych – Większość działek ma doprowadzoną wodę oraz energię elektryczną co jest wystarczające do rozpoczęcia budowy domów jednorodzinnych i zamieszkania.
- Warunki przyrodnicze: Teren powinien być wolny od zagrożeń naturalnych, takich jak lawiny, powodzie, trzęsienia ziemi itp. Powinien też być odpowiednio nasłoneczniony, aby zapewnić optymalne warunki dla mieszkańców. - Położenie działek to dobra lokalizacja pod zabudowę jednorodzinną. Wspomniane wyżej miejsca niebezpieczne jak stawki, grzęzawiska itp. z pewnością zostaną zabezpieczone przez mieszkańców jeżeli tylko będą mieli do tego motywację w postaci możliwości wybudowania domu i opodatkowania normalną stawką jak dla zabudowy jednorodzinnej.
- Uwarunkowania prawne: Teren powinien być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego oraz posiadać odpowiednie pozwolenia na budowę. Należy też sprawdzić, czy nie obowiązują na nim ograniczenia, takie jak np. konieczność zachowania zielonych terenów, czy też inne ograniczenia, które mogą wpłynąć na plany dotyczące budowy – To ważny punkt. Na podstawie przedstawionego studium uwarunkowań przygotowywany będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który będzie musiał brać pod uwagę kierunek rozwoju miejscowości i **błędnie będzie wskazywał ,że jest to teren pod zabudowę letniskową.**

Patrząc na powyższe wiemy już , że działki położone w Szumlesiu Szlacheckim terenem letniskowym nie są i być nie mogą gdyż nie wypełniają w żaden sposób definicji terenu letniskowego i zabudowy letniskowej natomiast doskonale nadają się pod zabudowę jednorodzinną.

Przyjrzyjmy się zatem podatkom. **Wiemy ,że podatek za każdy m2 zabudowy letniskowej w gminie Nowa Karczma kosztuje niemal 11 razy więcej niż zabudowa jednorodzinna.**

Postawmy zatem pytania:

Co uzyska gmina podnosząc właścicielom podatki ? Suma wpływów z podatków z niezamieszkanych działek jest **nieznaczna** , a skutki takich decyzji opłakane ponieważ odstraszą inwestorów.

Jaką motywację do budowy domów i rozwoju tego obszaru będą mieli właściciele gruntów ? Żadnej motywacji, lepiej będzie poszukać alternatywnego miejsca gdzie koszty utrzymania będą znacznie niższe.

Logicznym zatem jest ,że prawidłowym rozwiązaniem jest przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę jednorodzinną.

Jak skorzysta na tym gmina?

Paradoksalnie zwiększeniem wpływów z podatków - budowa nowych domów jednorodzinnych zwiększa liczbę nieruchomości, co w konsekwencji zwiększa wpływy z podatków od nieruchomości dla gminy. Ponadto, większa liczba mieszkańców może wpłynąć na zwiększenie wpływów z podatków od osób fizycznych.

Zwiększenie zatrudnienia - rozwój zabudowy jednorodzinnej przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy związanych z budownictwem, usługami dla nowych mieszkańców oraz poprawą infrastruktury.

Wzrost atrakcyjności gminy dla inwestorów - rozwój zabudowy jednorodzinnej wpłynie na zwiększenie zainteresowania inwestorów, którzy szukają nowych miejsc do inwestycji. To z kolei przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia i rozwoju gospodarczego gminy.

Zwiększenie aktywności społecznej - rozwój zabudowy jednorodzinnej zdecydowanie przyczyni się do zwiększenia aktywności społecznej w gminie. Mieszkańcy nowych domów jednorodzinnych często zaangażowani są w lokalne inicjatywy i stają się aktywnymi członkami społeczności lokalnej.

Na koniec odniesienie do słów przekazanych na spotkaniu informacyjnym które mówiły, że jeżeli obszar działek w Szumlesiu Szlacheckim zostanie ukierunkowany pod zabudowę jednorodzinną to „ktoś inny pozwolenia na budowę domu w gminie nie dostanie ponieważ procent danej zabudowy musi się zgadzać.... „

Pytanie dlaczego są lobbowane podwójne standardy w tym zagadnieniu, że trzeba komuś zabrać żebyśmy my mogli się budować. Czy to oznacza, że właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim są inaczej traktowani niż „ktoś" i nie mają prawa wybudować domu jednorodzinnego na normalnych warunkach i normalnych podatkach bo „ktoś inny" nie będzie mógł? W gminie są działki ważne i ważniejsze? Jeżeli tak to czyje, gdzie są położone i kto za tym lobbuje ? To są pytania na które będziemy chcieli poznać odpowiedź.

Podsumowanie

Zawarte powyżej uwagi odnośnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma, skupione na obszarze położonym w miejscowości Szumleś Szlachecki oraz planów stworzenia obszaru zabudowy letniskowej, wyraźnie wskazują, że jest to nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków, i utrzymanie trwającej od kilkunastu lat stagnacji inwestycyjnej w tym rejonie gdyż właściciele nie będą mieli motywacji do inwestycji. Wskazać trzeba, że teren nie spełnia kryteriów terenów letniskowych. Obszar nie jest dobrze zlokalizowany, ponieważ brak w nim atrakcyjnych turystycznie miejsc, a droga prowadząca do działek jest prywatna i nie zapewnia dostępu, brakuje tam także atrakcji turystycznych.

Przypomnieć należy, że najbliższe okoliczne sąsiedztwo tego obszaru to właśnie domy jednorodzinne i budynki gospodarcze. Ponadto na terenie wskazanych działek jest siedlisko (działka 185/24, 185/25) , buduje się dom (działka 181) , działka 182 jest budowlana, działka 183 jest budowlana, działka nr 177 ma wydane warunki zabudowy i rozpoczęta budowę oraz znajdują się tam domki rekreacyjne na zgłoszenie.

Warto jest utrzymać ten trend wydając warunki zabudowy na kolejne działki w ten sposób rozwijając miejscowość i gminę.

Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadzamy się na przeznaczenie terenu naszych działek pod zabudowę letniskową.

Wnioskujemy o zmianę w opracowywanym studium dotyczącym między innymi terenu naszych działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę jednorodzinną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Jako właściciele tych działek, w przypadku odrzucenia uwag, jesteśmy gotowi bronić swych praw w procedurze odwoławczej przed uprawnionymi organami prawa.

Signed by /
Podpisano przez:

Date / Data: 2023-03-02 09:06

1258/2023

Gołymin 22.02.2023

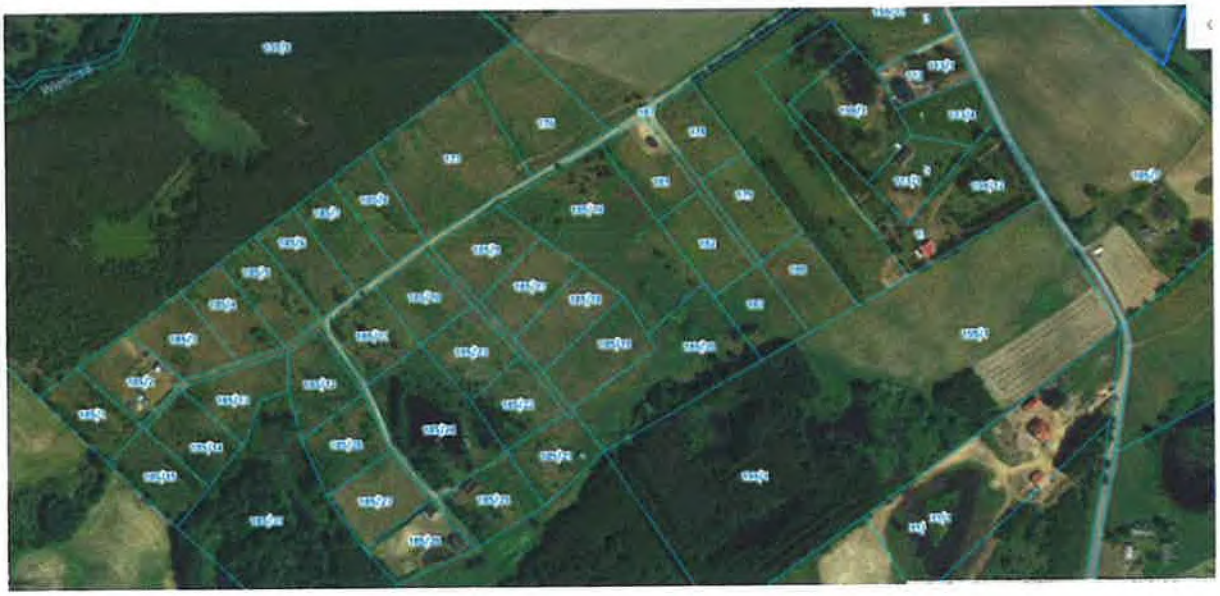
Wójt Gminy Nowa Karczma
Andrzej Pollak
ul. Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

URZĄD GMINY NOWA KARCZMA
przyjęto 24. 02. 2023 dnia
Nr 1023 Podpis ...

Uwagi w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Karczma

W nawiązaniu do konsultacji społecznych dotyczących wyłożonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma, chcę złożyć konkretne uwagi dotyczące tego planu.

Uwagi dotyczą obszaru położonego w miejscowości Szumleś Szlachecki i terenu, na którym znajduje się kompleks około 38 wydzielonych działek. Działki te zostały wydzielone kilkanaście lat temu i mało się na nich dzieje, ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy uzasadniając to tym, że nie ma sąsiedztwa – a nie ma sąsiedztwa ponieważ gmina nie wydaje warunków zabudowy. Tkwimy w tym impasie od lat.



Wyłożony projekt i koncepcja przewiduje przeznaczenie wspomnianego terenu pod zabudowę i jest to wspaniały pomysł i inicjatywa, tylko dlaczego pod zabudowę letniskową? Spoglądając na sąsiedztwo, którym jest zabudowa jednorodzinna z zabudowaniami gospodarczymi i całkowity brak zabudowy

letniskowej, należy się zastanowić, skąd taki pomysł? Wniosek nasuwa się jeden, zabudowa letniskowa jest wyraźnym nadużyciem mającym jedynie negatywny dla właścicieli skutek podatkowy, gdyż wspomniany teren terenem letniskowym nie jest.

Teren letniskowy

Czym zatem jest teren letniskowy ?

Według powszechnej wiedzy, opinii i dostępnych definicji:

> *Teren letniskowy to obszar otwarty, ogólnodostępny, przeznaczony do celów turystycznych, związanych z wypoczynkiem i rekreacją, na którym dopuszcza się zabudowę letniskową w celu zapewnienia noclegów dla turystów i wczasowiczów. Taki teren powinien charakteryzować się dogodnym położeniem, atrakcyjnym krajobrazem, dostępnością do odpowiedniej infrastruktury oraz bezpieczeństwem. Tereny letniskowe znajdują się w pobliżu wód, takich jak morze, jeziora lub rzeki, co umożliwia turystom korzystanie z kąpieli i sportów wodnych. Tereny letniskowe są popularnymi miejscami turystycznymi i stanowią ważną gałąź gospodarki w wielu regionach.*

Przyjrzyjmy się zatem dokładniej naszej lokalizacji i zestawmy ja z powyższą definicją.

- Dobra lokalizacja – teren powinien znajdować się w pobliżu atrakcyjnych turystycznie miejsc, takich jak plaże, góry, jeziora lub zabytki.
  - Teren, na którym są położone działki to zwykłe śródpolne łąki i ugory, bez cech szczególnych, nie ma tam jeziora, morza ani zabytków. Jest rzeka płynąca kilkaset metrów dalej w lesie, bez uregulowanego dostępu i w żaden sposób nie związana z działkami i ruchem turystycznym.
- Dostępność – teren powinien być łatwo dostępny zarówno dla samochodów, jak i transportu publicznego, aby turyści mogli łatwo dotrzeć na miejsce.
  - Droga prowadząca do działek jest drogą prywatną (nr działki 187), we współwłasności wszystkich właścicieli działek. Nie ma zatem możliwości, aby w obecnym stanie i bez konkretnego celu sprowadzać na zamknięty prywatny teren turystów lub ludzi szukających wypoczynku na łonie natury. Założyć trzeba, że z czasem działki zostaną ogrodzone i należy zadać pytanie, kto i w jakim celu ma się tam wybrać? Poza mieszkańcami nikt nie będzie zaglądał na ten teren, ponieważ tam najzwyczajniej nie będzie czego szukać przez brak dostępu.
- Bezpieczeństwo – teren powinien być bezpieczny i chroniony przed powodzią, lawinami, osuwiskami lub innymi zagrożeniami naturalnymi.
  - W obecnym stanie cześć działek ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych jest podmokłych, są miejsca grząskie, znajdują się również sadzawki, stawki z nieuregulowanymi brzegami. Z całą pewnością należy stwierdzić, że w tym stanie przebywanie w tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne, szczególnie dotyczy to dzieci, osób starszych, grzybiarzy nieznających terenu itp.
- Atrakcyjność krajobrazowa – teren powinien być położony w pięknej okolicy, która przyciąga turystów swoją urodą i krajobrazem.
  - Na dzień dzisiejszy teren działek to łąki i ugory, natura zostawiona sama sobie, przez co degradacji podlegają tutejsze tereny. Wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków skutecznie zagłuszają wszystko, co rośnie na działkach, z każdym rokiem rozrastając się na coraz większe połacie. Zagęszczenie samosiejki w niektórych miejscach jest tak duże, że porastają większą część działek i ten proces cały czas się nasila.

- Infrastruktura – teren powinien mieć odpowiednią infrastrukturę, w tym dostęp do wody pitnej, kanalizacji, energii elektrycznej i dostępu do internetu.
  - Na terenie działek w drodze doprowadzona jest woda i prąd (nie we wszystkie rejony działek), ale nie ma kanalizacji sanitarnej ani żadnej infrastruktury letniskowej.
- Powierzchnia – teren powinien być odpowiednio duży, aby mógł zapewnić prywatność dla turystów.
  - Cały obszar to teren prywatny, ze szlabanem na drodze wjazdowej, więc nie ma możliwości przebywania tam letników, turystów.

Powyższe stwierdzenia to tylko skrawek zagadnienia. Wszyscy ogólnie wiemy, jakie walory powinien mieć teren letniskowy, atrakcyjny turystycznie, gdyż każdy z nas od czasu do czasu zabiera rodzinę na wakacje, urlop, wypoczynek i trzeba uczciwie przyznać, że nie są to miejsca podobne do w/w obszaru na terenie prywatnym i niedostępnym.

Zabudowa jednorodzinna

Jaka zatem zabudowa powinna się znaleźć na tym terenie? Spójrzmy na powszechny opis i definicję terenu zabudowanego jednorodzinnego.

> *Zabudowa jednorodzinna to rodzaj zabudowy mieszkaniowej, w której poszczególne domy są budowane oddzielnie, na osobnych działkach, zazwyczaj z przeznaczeniem na jedną rodzinę. Charakterystyczną cechą zabudowy jednorodzinnej jest zatem to, że każdy dom jest osobnym obiektem mieszkalnym i nie jest połączony z innymi budynkami. Tego rodzaju zabudowa charakteryzuje się zwykle niską intensywnością zagospodarowania przestrzennego i dużą przestrzenią dookoła domu, często z ogrodem lub tarasem. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana na obszarach wiejskich lub miejskich i może przybierać różne formy architektoniczne, w zależności od preferencji i możliwości właścicieli. Zabudowa jednorodzinna cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony rodzin, które szukają przestrzeni do życia z dala od miasta.*

Teren pod zabudowę jednorodzinną powinien charakteryzować się kilkoma ważnymi cechami:

- Dostępność i lokalizacja: Teren powinien mieć łatwy dostęp do dróg, infrastruktury i usług, takich jak sklepy, szkoły, przychodnie lekarskie itp. Powinien też znajdować się w spokojnej okolicy, z dala od hałasu i zanieczyszczeń.
  - Lokalizacja działek to ustronne prywatne miejsce z dogodnym dojazdem do Nowej Karczmy, gdzie znajdziemy całą niezbędną infrastrukturę, zaopatrzenie i usługi, w której rodziny mogą bez kłopotu zafunkcjonować.
- Kształt i wielkość: Teren powinien być odpowiednio duży i kształtować się w taki sposób, aby umożliwić budowę jednorodzinnego domu oraz zapewnić wystarczającą przestrzeń na ogród i parking. Powinien też być płaski lub umiarkowanie nachylony, aby uniknąć trudności związanych z budową na terenie o dużym nachyleniu.
  - Obszar działek całkowicie wypełnia tą definicję.
- Infrastruktura techniczna: Teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, taką jak dostęp do wody, energii elektrycznej, gazu, kanalizacji i dostęp do sieci telekomunikacyjnych.

— Większość działek ma doprowadzoną wodę oraz energię elektryczną co jest wystarczające do rozpoczęcia budowy domów jednorodzinnych i zamieszkania.

- Warunki przyrodnicze: Teren powinien być wolny od zagrożeń naturalnych, takich jak lawiny, powodzie, trzęsienia ziemi itp. Powinien też być odpowiednio nasłoneczniony, aby zapewnić optymalne warunki dla mieszkańców.
  — Położenie działek to dobra lokalizacja pod zabudowę jednorodzinną. Wspomniane wyżej miejsca niebezpieczne jak stawki, grzęzawiska itp. z pewnością zostaną zabezpieczone przez mieszkańców jeżeli tylko będą mieli do tego motywację w postaci możliwości wybudowania domu i opodatkowania normalną stawką jak dla zabudowy jednorodzinnej.
- Uwarunkowania prawne: Teren powinien być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego oraz posiadać odpowiednie pozwolenia na budowę. Należy też sprawdzić, czy nie obowiązują na nim ograniczenia, takie jak np. konieczność zachowania zielonych terenów, czy też inne ograniczenia, które mogą wpłynąć na plany dotyczące budowy.
  — To ważny punkt. Na podstawie przedstawionego studium uwarunkowań przygotowywany będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który będzie musiał brać pod uwagę kierunek rozwoju miejscowości i błędnie będzie wskazywał, że jest to teren pod zabudowę letniskową.

Patrząc na powyższe wiemy już , że działki położone w Szumlesiu Szlacheckim terenem letniskowym nie są i być nie mogą gdyż, nie wypełniają w żaden sposób definicji terenu letniskowego i zabudowy letniskowej natomiast doskonale nadają się pod zabudowę jednorodzinną.

Kwestie finansowe

Przyjrzyjmy się zatem podatkom. Wiemy ż e podatek za każdy m^2 zabudowy letniskowej w gminie Nowa Karczma kosztuje niemal 11 razy więcej niż zabudowa jednorodzinna.

Postawmy zatem pytania: Co uzyska gmina podnosząc właścicielom podatki? Suma wpływów z podatków z niezamieszkanych działek jest nieznaczna, a skutki takich decyzji opłakane, ponieważ odstraszą inwestorów. Jaką motywację do budowy domów i rozwoju tego obszaru będą mieli właściciele gruntów? Żadnej motywacji, lepiej będzie poszukać alternatywnego miejsca, gdzie koszty utrzymania będą znacznie niższe.

Logicznym zatem jest, że prawidłowym rozwiązaniem jest przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę jednorodzinną.

Jak skorzysta na tym gmina?

- Paradoksalnie zwiększeniem wpływów z podatków – budowa nowych domów jednorodzinnych zwiększa liczbę nieruchomości, co w konsekwencji zwiększa wpływy z podatków od nieruchomości dla gminy. Ponadto, większa liczba mieszkańców może wpłynąć na zwiększenie wpływów z podatków od osób fizycznych.
- Zwiększenie zatrudnienia – rozwój zabudowy jednorodzinnej przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy związanych z budownictwem, usługami dla nowych mieszkańców oraz poprawą infrastruktury.
- Wzrost atrakcyjności gminy dla inwestorów – rozwój zabudowy jednorodzinnej wpłynie na zwiększenie zainteresowania inwestorów, którzy szukają nowych miejsc do inwestycji. To z kolei przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia i rozwoju gospodarczego gminy.

- Zwiększenie aktywności społecznej – rozwój zabudowy jednorodzinnej zdecydowanie przyczyni się do zwiększenia aktywności społecznej w gminie. Mieszkańcy nowych domów jednorodzinnych często zaangażowani są w lokalne inicjatywy i stają się aktywnymi członkami społeczności lokalnej.

Na koniec odniesienie do słów przekazanych na spotkaniu informacyjnym, które mówiły, że jeżeli obszar działek w Szumlesiu Szlacheckim zostanie ukierunkowany pod zabudowę jednorodzinną to „ktoś inny pozwolenia na budowę domu w gminie nie dostanie, ponieważ procent danej zabudowy musi się zgadzać....". Pytanie dlaczego są lobbowane podwójne standardy? Dlaczego komuś zabrać, żebyśmy my mogli się budować. Czy to oznacza, że właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim są inaczej traktowani niż „ktoś" i nie mają prawa wybudować domu jednorodzinnego na normalnych warunkach i przy normalnych podatkach, bo „ktoś inny" nie będzie mógł? W gminie są działki ważne i ważniejsze? Jeżeli tak to czyje, gdzie są położone i kto za tym lobbuje ?

Podsumowanie

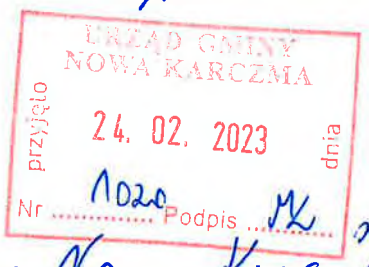
Zawarte powyżej uwagi odnośnie do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma, skupione na obszarze położonym w miejscowości Szumleś Szlachecki oraz planów stworzenia obszaru zabudowy letniskowej, wyraźnie wskazują, że jest to nadużycie, mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków i utrzymanie trwającej od kilkunastu lat stagnacji inwestycyjnej w tym rejonie, gdyż właściciele nie będą mieli motywacji do inwestycji. Wskazać trzeba, że teren nie spełnia kryteriów terenów letniskowych. Obszar nie jest dobrze zlokalizowany, ponieważ brak w nim atrakcyjnych turystycznie miejsc, a droga prowadząca do działek jest prywatna i nie zapewnia dostępu, brakuje tam także atrakcji turystycznych.
Przypomnieć należy, że najbliższe okoliczne sąsiedztwo tego obszaru to właśnie domy jednorodzinne i budynki gospodarcze. Ponadto na terenie wskazanych działek jest siedlisko (działka 185/24, 185/25) , buduje się dom (działka 181) , działka 182 jest budowlana, działka nr 177 ma wydane warunki zabudowy i rozpoczęta budowę oraz znajdują się domki rekreacyjne na zgłoszenie . Warto jest utrzymać ten trend wydając warunki zabudowy na kolejne działki w ten sposób, rozwijając miejscowość i gminę.

Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadzamy się na przeznaczenie terenu naszych działek pod zabudowę letniskową. Wnioskujemy o zmianę w opracowywanym studium dotyczącym między innymi terenu naszych działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę jednorodzinną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych. Jako właściciele tych działek, w przypadku odrzucenia uwag, jesteśmy gotowi bronić swych praw w procedurze odwoławczej przed uprawnionymi do tych spraw organami prawa.

.....

Działka 177

Nowa Karczma 24.02.2023



URZĄD GMINY
NOWA KARCZMA
przyjęto 24. 02. 2023 dnia
Nr 1020 Podpis MK

1255/2023

p. A. Gruchała

Do Wójta Gminy Nowa Karczma

Uwaga do projektu studium

Jako właściciel działek nr. 219/9 219/10 219/11 219/12 położonych w nowej Karczmie

Wnoszę uwagę do wyłożonego projektu Studium o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych nieruchomości na przemysłowe / usługowe / składowe.

W chwili obecnej prowadzę działalność gospodarczą (budowlano - transportową) i zmiana tych terenów da możliwość rozwoju firmy

1132/2023 Nowa Karczma, 16.02.2023

URZĄD GMINY NOWA KARCZMA
przyjęto 20. 02. 2023
Nr 823 Podpis

P. Bronk
P.-A. Grudka

Urząd Gminy Nowa Karczma

ul. Kościerska 9,

83-404 Nowa Karczma

UWAGA DO STUDIUM/PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Jako właścicielka działki 81 obręb Skrzydłowo składam uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego studium uwarunkowań planu przestrzennego , ponieważ miejscowość Skrzydłowo została potraktowana jako miejsce nierozwijające się, ponieważ większość planu na tym terenie opiera się na zagrodzie i roli . Nie jest to racjonalne gospodarowanie gruntami przez Gminę ponieważ miejscowość ta została ominięta z jakiegokolwiek rozwoju i zasiedlania oraz usług. Brak ustanowienia terenów mieszkalnych spowalnia rozwój miejscowości . Skrzydłowo to miejscowość znajdująca się zaledwie 4 km od Nowej Karczmy , a większość gleb jest wyjałowiona tak jak V i VI klasa gruntów, oraz nieużytki. Ziemia na działce 81 Skrzydłowo to gleba klasy VI . Uważam że teren mojej działki ze względu na zły stan gleby oraz to że przylega do drogi gminnej która jest zaopatrzona w sieć wodociągową powinna zostać odrolniona. W moim przypadku interesem jest aby tą ziemię odrolnić z powodów podanych powyżej i przekształcić ten teren w tereny budowlane mieszkaniowe, co pozwoli na osiedlenie się innych mieszkańców w gminie Nowa Karczma oraz rozwinie infrastrukturę miejscowości Skrzydłowo a także popyt na handel i usługi oferowane przez lokalnych dostawców.

Z poważaniem

631/2023

URZĄD GMINY
NOWA KARCZMA
przyjęto 30. 01. 2023 dnia
Nr 585 Podpis

Nowa Karczma, 30.01.2023

Urząd Gminy Nowa Karczma
Kościerska 9
83-404 Nowa Karczma

p. Brank
p. A. Gruchała

Uwagi do projektu studium Ukierunkowań Gminy

Jako właścicielka działki 81 Skrzydłowo składam uwagę do studium, ponieważ wieś Skrzydłowo, zostało wypchnięte z jakiegokolwiek rozwoju. Gleba klasy VI w Skrzydłowie działka 81 urąga prowadzeniu rolnictwa, ta gleba jest wyjałowiona, wnoszę o przekształcenie mojej nieruchomości w teren mieszkaniowy. Dodam również, że droga do której przylega moja nieruchomość jest uzbrojona, a tak wąski pas działki z glebą klasy VI nie jest ani dobrą rolą ani żadnym siedliskiem.