

**ROZPATRZENIE UWAG  
wniesionych do projektu  
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Chmielno  
„Centrum” dla obszaru nr 1**

Chmielno, dnia 04.02.2019r.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1 ponownie wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 04.12.2018 r. do 04.01.2019 r.** W dniu **20.12.2018 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 21.01.2019 r. do projektu planu uwagi wnieśli:

**1. Osoba fizyczna, pismo z dnia 18.01.2019 r. (wpływ: 18.01.2019r.) – uwaga dot. dz. ewidencyjnej nr 236/3 obr. Chmielno**

**Treść uwagi:**

Wniosek o wydzielenie z nieruchomości 236/3 działki budowlanej o pow. ok. 900 m<sup>2</sup>, co związane jest ze zmianą przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona** – wprowadza się zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 14.MU, co umożliwi częściowo zabudowę działki 236/3.

Warunek: uzyskanie uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

**Uzasadnienie:** Uwaga możliwa do uwzględnienia ze względu na istniejący w sąsiedztwie budynek posadowiony w drugiej linii zabudowy oraz spełnienie warunków zapewnienia dojazdu do przedmiotowego terenu. Wniosek rozpatrzono pozytywnie.

W wyłożonym ponownie do publicznego wglądu projekcie mpzp wnioskowany teren oznaczony jest jako 14.MU. Uwzględnienie wniosku spowoduje zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy i powiększenie terenu możliwego do zabudowy.

Ostateczne rozstrzygnięcie uwagi wymaga pozytywnego uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku jako organem właściwym w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, ze względu na położenie terenu objętego uwagą w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy prawa miejscowego (Uchwała Sejmiku Woj. Pom.) oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku jako organu właściwego w zakresie ochrony zabytków, ze względu na położenie przedmiotowego terenu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi.

Zgodnie z przepisami ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r poz. 1945) art. 17 pkt 13 – Wójt Gminy „wprowadza

zmiany do projektu miejscowego planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia".

**2. Osoba fizyczna, pismo z dnia 21.01.2019 r. (wpływ: 21.01.2019 r.) – uwaga dot. działek ewidencyjnych: nr 236/3 (teren 14.MU), dz. 229/1 (teren 2.ZE), dz. 227/2 (teren 3.ZE)**

Do uwag dołączono materiały dodatkowe: propozycje dot. zmian nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 14.MU (zał.1), decyzję dotyczącą ustanowienia służebności przejazdu i przechodu do działki 236/3 (zał.2), propozycję granic dla wnioskowanego terenu o funkcji ZP (zał. 3), archiwalne materiały dokumentujące funkcjonowanie w przeszłości ośrodka wypoczynkowego oraz zdjęcia terenu (zał. 4)

**Treść uwagi nr 1:**

Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 236/3 (w terenie 14.MU) – propozycja nowego przebiegu linii w załączeniu do uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwzględnia się – wprowadza się zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki 236/3, jednakże nie w pełni zgodnie z przedstawioną przez autora uwagi propozycją. Uwzględniono możliwość sytuowania nowej zabudowy jedynie w części działki stanowiącej użytek R, pozostawiając jako niezabudowany fragment stanowiący łąkę.

Warunek: uzyskanie uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu uwzględniono możliwość usytuowania zabudowy na części działki 236/3 z uwagi na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową posadowioną w drugiej linii zabudowy oraz zapewnienie o możliwości dojazdu do przedmiotowego terenu. Ze względu na dotychczasowe stanowisko w sprawie zagospodarowania wnioskowanego terenu oraz jego uwarunkowania ograniczony został teren dla zabudowy proponowany w treści uwagi, co związane jest z potrzebą ochrony terenów położonych wzdłuż istniejącego rowu (istniejące warunki gruntowo-wodne).

Pozytywne rozstrzygnięcie uwagi jest próbą kompromisu pomiędzy interesem prywatnym a publicznym. Ostateczne rozstrzygnięcie uwagi wymaga pozytywnego uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

**Treść uwagi nr 2:**

Wniosek o przeznaczenie części działki 229/1 (teren 2.ZE wg projektu mpzp) na funkcję zieleni urządzonej i miejsce pamięci.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: nie uwzględnia się.

**Uzasadnienie:** W toku procedury planistycznej (po etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i po okresie na składanie uwag) projekt planu został

przedstawiony organowi uzgadniającemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków z propozycją dotyczącą wprowadzenia innego niż zaproponowane przez WKZ przeznaczenie terenu obejmującego m.in. wnioskowaną w treści uwagi działkę. Organ uzgadniający odmówił uzgodnienia projektu planu. Warunkiem uzgodnienia był całkowity zakaz prowadzenia działalności wiążącej się z naruszaniem struktury gruntu dla terenu Grodziska wpisanego do rejestru zabytków, obejmującego wnioskowane działki, a także ograniczenie funkcji terenu do funkcji ZE – zieleń ekologiczna. Brak jest podstaw dla zmiany ustaleń projektu planu oraz skierowania projektu ponownie do uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **Treść uwagi nr 3:**

Wniosek o to, by dla działki geod. 229/1 (oznaczenie w planie 2.ZE) i dla dz. 227/2 (3.ZE) zmienić ustalenia i przeznaczenie terenu z terenów zieleni ekologicznej na teren usług sportu i rekreacji (w tym przywrócenie pola namiotowego) oraz usług kwalifikowanej turystyki edukacyjnej i wodnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nie uwzględnia się.**

**Uzasadnienie:** W toku procedury planistycznej (po etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i po okresie na składanie uwag) projekt planu został przedstawiony organowi uzgadniającemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków z propozycją dotyczącą lokalizacji funkcji usługowej na wnioskowanym terenie. Organ uzgadniający odmówił uzgodnienia projektu planu. Warunkiem uzgodnienia był całkowity zakaz prowadzenia działalności wiążącej się z naruszaniem struktury gruntu dla terenu Grodziska wpisanego do rejestru zabytków, obejmującego wnioskowane działki, a także ograniczenie funkcji terenu do funkcji ZE – zieleń ekologiczna. Brak jest podstaw dla zmiany ustaleń projektu planu oraz skierowania projektu ponownie do uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zapisy projektu planu są wynikiem uzgodnień i wniosków konserwatorskich. W przypadku ochrony obszarowej związanej z zabytkami archeologicznymi ochrona dla swojej skuteczności wymaga uzupełnienia nakazami i zakazami, wprowadzonymi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tego rodzaju regulacja nie wykracza poza ustawowy zakres kompetencji rady gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów, gdyż zawiera normy planowe. Normy planowe, określając cele, które powinny być osiągnięte, stanowią jednocześnie podstawę do ingerencji w prawo własności. W tym zakresie nakazy i zakazy służące ochronie dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej mieszczą się w sferze prawotwórczej organu planistycznego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 10 października 2013 r., II SA/Łd 730/13, LEX nr 1387635). Wykładnia norm art. 19 ust. 1 ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami wskazuje, że uwzględnienie w miejscowym planie zabytków nieruchomych i parków kulturowych stanowi element obligatoryjny planu. Projekt planu miejscowego musi zostać uzgodniony z właściwym organem ochrony zabytków, a uzgodnienie to ma charakter wiążący dla organu stanowiącego gminy (wyrok NSA z dnia 4 listopada 2010 r., II OSK 1823/10, LEX nr 746816).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r poz. 1945)



*„Art. 7. Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza, prezydenta miasta albo marszałka województwa o nieuwzględnieniu odpowiednio wniosków dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwag dotyczących projektu tego studium, wniosków dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwag dotyczących projektu tego planu albo wniosków dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.”*

Wójt Gminy Chmielno

WÓJT GMINY  
*Michał Meisbruda*