

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru wsi Borzestowska Huta

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1.	04.12.2017r	R.K.	Uwaga dotyczy: 1. Niezgodności tekstu projektu planu z rysunkiem tego projektu: na załączniku graficznym określona jest nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100m od linii brzegowej jeziora Raduńskiego Dolnego z pominięciem istn. zabudowy letniskowej znajdującej się poniżej tej linii; jednocześnie tekst planu określa, że: a) przeznaczeniem terenu 6.ML jest zabudowa rekreacji indywidualnej b) istn. zabudowa letniskowa zlokalizowana w strefie 100m od linii brzegu jez. Raduńskiego Dolnego na terenie 6.ML została zrealizowana na podstawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chmielno, zatwierdzonego uchwałą nr V/25/89 Gminnej Rady Narodowej w Chmielnie z dnia 26.04.1989r. (§6 ust. 3 pkt 3 lit. b) c) dla terenu lub jego części 6.ML położonego w strefie 100m od linii brzegowej jeziora Raduńskiego Dolnego obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w strefie 100m od linii brzegowej jeziora Raduńskiego Dolnego zgodnie z §4 ust. 1 pkt 3 aktualnie obowiązującej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (§6 ust. 3 pkt 3 lit. c) d) Ponadto, tekst planu w ustaleniach szczegółowych dla terenów o nr 5-20 określa m.in.: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (nie więcej niż 20%), intensywność zabudowy (nie więcej niż 0,4), powierzchnię biologicznie czynną (nie mniej niż 75% pow. działki), konieczność zapewnienia w granicach własności min. 1 miejsca postojowego / 1 mieszkanie. W związku z informacjami zawartymi w wyłożonym projekcie tekstu planu (w/w) oraz w związku z istn. zabudową letniskową na dz.nr 736/11, 736/12, 736/13 oraz w związku z oznaczeniem w ewidencji gruntów dz.nr 736/12, 736/13 jako Bp, uwaga dotyczy skorygowania projektu rysunku planu jak w Załączniku nr 2 do uwagi (tj. poprzez wrysowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora w linii istniejącej zabudowy). 2. Niezgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno zatwierdzonym uchwałą nr XXIV/241/2013 RG Chmielno z 30.12.2013r. oraz z przepisami odrębnymi. W Studium teren 6.ML oznaczony jest jako obszar 8.5 ML stanowiący zabudowę letniskową o charakterze indywidualnym. Tekst planu w ustaleniach szczegółowych dla terenów o nr 5-20 określa m.in.: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (nie więcej niż 20%), intensywność zabudowy (nie więcej niż 0,4), powierzchnię biologicznie czynną (nie mniej	dz.nr 736/11, 736/12, 736/13	6.ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej		Uwaga nie-uwzględniona	Wyjaśnienia do uwag: Ad. 1: nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z §3 pkt 7 uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 66, poz. 1462) W tekście projektu planu (§6 ust. 3 pkt 3 lit. b i lit. c) teren 6.ML omyłkowo został wymieniony jako teren z zabudową letniskową zrealizowaną na podstawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chmielno, zatwierdzonego uchwałą nr V/25/89 Gminnej Rady Narodowej w Chmielnie z dnia 26.04.1989r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 14 poz. 106 z 15.06.1989r.) oraz jako teren, dla którego obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w strefie 100m od linii brzegowej jeziora Raduńskiego Dolnego zgodnie z §4 ust. 1 pkt 3 aktualnie obowiązującej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chmielno przedmiotowy teren oznaczony jest jako „RL” – „tereny lasów”. Istniejąca zabudowa na działkach nr 736/11, 736/12, 736/13 nie została wzniesiona na podstawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chmielno. W związku z powyższym, terenu 6.ML nie obejmuje wyjątek od zakazu lokalizowania zabudowy w pasie 100m od linii brzegowej jeziora Raduńskiego Dolnego określony w §4 ust. 1 pkt 3 uchwały Sejmiku w sprawie KPK. Zgodnie z powyższym, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w tym zakresie. Ad. 2: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno zatwierdzonym uchwałą nr XXIV/241/2013 RG Chmielno z 30.12.2013r. przedmiotowy teren oznaczony jest jako „zabudowa letniskowa o charakterze indywidualnym”. W przedmiotowym projekcie planu, teren oznaczony jest jako „6.ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej”. Projekt planu jest więc zgodny z ustaleniami Studium. Określona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100m od linii brzegowej jeziora Raduńskiego Dolnego wynika z przepisów odrębnych, tj. z uchwały Sejmiku w sprawie KPK. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Parametry zabudowy zawarte w §6 ust. 3 pkt 7 dotyczą nie tylko terenu 6.ML ale również pozostałych terenów przeznaczonych w planie pod funkcję zabudowy rekreacji indywidualnej. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (nie więcej niż 20%) oraz intensywność zabudowy (nie więcej niż 0,4) to wartości maksymalne. Oznacza to, że przy realizacji ustaleń planu wartości tych nie można przekraczać, mogą one natomiast być mniejsze. Natomiast, powierzchnia biologicznie czynna (nie mniej niż 75% pow. działki) to wartość minimalna, tzn. że może ona być większa. Jest to zgodne z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa się obowiązkowo m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania. Z uwagi na położenie znacznej części dz.nr 736/11, 736/12, 736/13 w pasie terenu 100m od linii brzegowej jez. Raduńskiego Dolnego, pod zabudowę możliwe są jedynie ich północne fragmenty. Jednakże, wbrew twierdzeniu składającego uwagę, realizacja na tych działkach zabudowy rekreacji indywidualnej jest możliwa w zgodzie z ustaleniami planu. Uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

			niż 75% pow. działki), konieczność zapewnienia w granicach własności min. 1 miejsca postojowego / 1 mieszkanie. Z analizy załącznika graficznego wynika, że dla dz.nr 736/11 pomimo powyższych zapisów w tekście, w rzeczywistości nie istnieje możliwość (przy uwzględnieniu również przepisów odrębnych) realizacji tych zapisów ze względu na kształt i niewielką część powierzchni działki w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a drogą i granicami tej działki. W związku z powyższym, oznaczenie na rysunku planu w stanie faktycznym wyklucza możliwość realizacji funkcji 6.ML określonej w tekście, a w związku z tym funkcja ta dla danej działki w stanie rzeczywistym nie jest możliwa do realizacji – czyli w stanie faktycznym dla tej działki ta funkcja nie istnieje. Wg składającego uwagę, stanowi to o niezgodności projektu planu z zapisami studium, co narusza m.in. art. 9, ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Jeżeli wprowadzona funkcja o określonych parametrach jest niemożliwa w danym obszarze do realizacji to w rzeczywistości obszar ten nie posiada tej funkcji (przeznaczenia)					
2.	04.12.2017	A. S.	Uwaga dotyczy uniemożliwienia przez plan użytkownikom obszaru dz.nr 736/32 wykorzystywania terenu na cele mieszkalne i turystyczne – rekreacyjne. Uwaga dotyczy: 1. Błędów w oznaczeniu terenów oznaczonych jako 36.ZL z uwagi na to, że w skład tych terenów wchodzi obszary, które posiadają status terenów trwale wylesionych do przekształcenia w klasyfikacji użytków w pastwiska i łąki (zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów na lata 201-2019 dla wsi Borzestowska Huta) 2. Obszar 38.KXP w dolnym przebiegu nie odpowiada rzeczywistej komunikacji obszaru działek oznaczonych 5.ML z jego przebiegiem w górnej części działki, co , zdaniem zgłaszającego uwagę, dowodzi braku wizji lokalnej projektantów w terenie. 3. Składający uwagę wnosi o wstrzymanie prac nad opracowywaniem planu, do czasu zmiany Studium, bo procedowanie ich w obecnym kształcie jest w dużej sprzeczności z jego planami i leży w sprzeczności z interesem ogółu.	Dz. 736/32, Teren 36.ZL, Teren 38.KXP	27.R – teren rolniczy 36.ZL – teren leśny 38.KXP – teren ciągów pieszo – jezdnych		Uwaga nie-uwzględniona	Zgodnie z ustaleniami Studium, dz.nr 736/32 położona jest w terenie oznaczonym jako „lasy”. Ad. 1: Uproszczony plan urządzania lasu to dokument zawierający informacje o aktualnym stanie lasu oraz o formie i zakresie prowadzenia gospodarki leśnej. UPUL nie stanowi wniosku do projektu planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z m.in. zapisami studium. Teren 36.ZL został wyznaczony w zgodzie ze Studium, w którym oznaczony jest jako „lasy” oraz na podstawie ewidencji gruntów – grunty na terenie 36.ZL to grunty klasy LsV i LsVI – a więc grunty leśne. Ad. 2: Przebieg ciągu pieszo jezdnego 38.KXP w jego dolnej części wynika ze służebności gruntowej na dz.nr 736/42 na rzecz m.in. działek nr 756+762 (teren 5.ML) oraz z oznaczonego na mapie zasadniczej przebiegu dojazdu to tych działek. Ad. 3: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z m.in. zapisami studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno zostało sporządzone w 2013r. (uchwała nr XXIV/241/2013 RG Chmielno z 30.12.2013r. zmienia uchwałę nr XXVIII/302/2017 z dnia 30.10.2017r.) i jest aktualne . W chwili obecnej nie ma konieczności sporządzania jego zmiany.
3.	04.12.2017	S. R.	Uwaga dotyczy: 1. Błędów : a) Niewłaściwie oznaczony zakres terenu 36.ZL , ponieważ w skład tych terenów wchodzi obszary, które posiadają status terenów trwale wylesionych do przekształcenia w klasyfikacji użytków w pastwiska i łąki (zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów na lata 201-2019 dla wsi Borzestowska Huta) b) Niewłaściwe, niezgodne z istn. stanem prawnym, naniesienie ciągów pieszo jezdnych: projekt nie został zweryfikowany z Księgą Wieczystą GD1R/00009937/3 w zakresie służebności przejazdu i przechodu do drogi publicznej – w ramach dz. 736/42 zostały usytuowane drogi służebne. Obszar 38.KXP nie uwzględnia służebności ustanowionych aktami notarialnymi. Ponadto, w dolnym przebiegu nie odpowiada rzeczywistej komunikacji obszaru 5.ML z jego przebiegiem w górnej części działki. c) Nieuwzględnienie faktu, iż obszary 26.R, 27.R i 29.R obejmują zarówno wyodrębnione działki jak i rozdzielające je drogi. d) Projekt nie uwzględnia , iż w konsekwencji prawomocnych decyzji Wójta Gminy Chmielno w obszarze tym realizowane są inwestycje celu publicznego : budowa sieci wodociągowej i energetycznej. e) Błędne określenie obszaru 6.ML w klasyfikacji użytków pod Bp (planowane budownictwo) – nigdy ten obszar nie został wyłączony z użytkowania leśnego f) Błędne ustalenie osi widokowych na jez. Raduńskie Dolne ze	dz.nr 736/42, 736/15, 736/17, 736/20, 736/28, 736/29, 736/30, 736/31, 736/32, 736/33, 736/34, 736/35, 736/36, 736/37, 736/39, 736/40, 736/41, 736/42	3.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 26.R, 29.R – teren rolniczy 38.KXP – teren ciągów pieszo – jezdnych 36.ZL – teren leśny		Uwaga nie-uwzględniona	Ad. 1 a): Uproszczony plan urządzania lasu to dokument zawierający informacje o aktualnym stanie lasu oraz o formie i zakresie prowadzenia gospodarki leśnej. UPUL nie stanowi wniosku do projektu planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z m.in. zapisami studium. Teren 36.ZL został wyznaczony w zgodzie ze Studium, w którym oznaczony jest jako „lasy” oraz na podstawie ewidencji gruntów – grunty na terenie 36.ZL to grunty klasy LsV i LsVI – a więc grunty leśne. Ad. 1 b): Teren ciągu pieszo – jezdnego 38.KXP został wyznaczony na obszarze dz.nr 736/42 oraz 736/25 i 736/4. Ciąg pieszo – jezdny 38.KXP został wyznaczony w taki sposób, aby zapewniał dostęp do wydzielonych w planie terenów funkcyjnych: 2.MN, 3.MN, 26.R, 29.R, 27.R, 5.ML, 6.ML, 8.ML, 28.R, 7.ML, 9.ML, 36.ZL. Służebność przejazdu i przechodu ustanowiona na dz.nr 736/42 na rzecz działek nr 736/15, 736/17, 736/20, 736/28, 736/29, 736/30, 736/31, 736/32, 736/33, 736/34, 736/35, 736/36, 736/37, 736/39, 736/40, 736/41 nie została ustaleniami planu zlikwidowana. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla terenów 3.MN, 26.R, 27.R, 29.R (§5 ust. 1 pkt 2 lit. b tiret trzecie oraz §5 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret piąte), które zlokalizowane są w całości lub części na terenie dz.nr 736/42 dopuszcza się w nich budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej. W związku z powyższym, uwaga w tym zakresie jest bezzasadna. Ad. 1 c): Tereny 26.R, 27.R i 29.R wyznaczone zostały zgodnie ze Studium, zgodnie z którym oznaczone są jako „tereny rolnicze”. Tereny 26.R, 27.R i 29.R obejmują w całości lub w części działki nr: 736/37, cz.736/42, 736/36, cz. 736/33, 736/32, cz. 736/40, 736/39, cz. 736/41, cz. 737, cz. 739/52, 736/28, 736/29, 736/30, 736/31, 736/20 położone, zgodnie z ewidencją gruntów, na gruntach klasy: RV, RVI, PsV. Żadna z tych działek nie stanowi drogi ani nie jest położona na gruncie oznaczonym w ewidencji jako „dr” – drogi. Na działce nr 736/42 ustanowiona jest służebność przejazdu i przechodu na rzecz kilkunastu działek. Plan nie likwiduje tej służebności. Uwaga bezzasadna.

- względu na nieuwzględnienie wzrostu nadbrzeżnych drzew.
2. Plan uniemożliwia kilkunastu właścicielom działek (736/20, 736/28, 736/29, 736/30, 736/31, 736/32, 736/33, 736/34, 736/37, 736/40, 736/41, 736/42) inne ich użytkowanie niż na cele rolnicze. Ziemia w tym obszarze nie jest uprawiana od kilkunastu lat. Są to grunty klasy V i VI. Wg składającego uwagę, jak najbardziej nadają się na ich przekwalifikowanie na cele nierolnicze, np. działki rekreacyjne lub budowlane. Byłoby to również korzystne dla gminy (wyższe podatki, opłaty za odbiór wody, wywóz nieczystości, itp.), dla krajobrazu wsi (budynki rekreacji indywidualnej byłyby bardziej estetyczne niż istn. zaniedbane zabudowania), dla środowiska (wszystkie obiekty muszą mieć szczelne szamba, natomiast uprawy rolne niosą za sobą spływanie do jeziora różnego rodzaju nawozów i środków ochrony roślin). Zabudowa nie zasłoni widoku jeziora.
 3. Naruszenia procedury uchwalania planu – nie zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu.
 4. Brak pisemnej odpowiedzi na wnioski składane do planu.
 5. Składający uwagę wnioskuję o wstrzymanie prac w sprawie planu i skorygowanie go poprzez dostosowanie do faktycznie istniejących uwarunkowań terenowych i prawnych. Wnioskuję również o aktualizację Studium bo procedowanie w obecnym kształcie jest w konflikcie z istn. stanem prawnym oraz w sprzeczności z ogólnie pojętym dobrze rozumianym interesem społecznym.

- Ad. 1 d: Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na sieć wodociagową oraz energetyczną zostały wydane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu decyzji tych nie anuluje. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, w terenach U, MN, ML, ZP, RM, R dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej. Uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.
- Ad. 1 e: Plan miejscowy nie określa klasyfikacji użytków gruntowych. Uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.
- Ad. 1 f: Osie widokowe zostały wyznaczone na podstawie wizji lokalnej w terenie w okresie wiosennym.
- Ad. 2: Przeznaczenie działek w projekcie planu wynika z ustaleń Studium:
- dz. nr 736/20, 736/28, 736/29, 736/30, 736/31 w Studium oznaczone są jako „tereny rolnicze” – i w projekcie planu przeznaczone pod teren rolniczy,
 - dz.nr 736/32, 736/33, 736/34 w Studium oznaczone są jako „tereny rolnicze” i „lasy” – i w projekcie planu przeznaczone częściowo pod teren rolniczy oraz częściowo pod teren leśny,
 - dz.nr 736/37, 736/40, 736/41 w Studium oznaczone są jako „tereny rolnicze” i „zabudowa mieszkaniowa” – i w projekcie planu przeznaczone częściowo pod teren rolniczy oraz częściowo pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dz.nr 736/42 w Studium oznaczona jest jako „tereny rolnicze”, „zabudowa mieszkaniowa” i „lasy” – i w projekcie planu przeznaczona częściowo pod teren rolniczy, częściowo pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo pod teren leśny.
- Wpływ nawożenia pól uprawnych na środowisko wodne jest regulowane przepisami odrębnymi.
- Uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.
- Ad. 3: Uwaga w tym zakresie jest zasadna. W związku z tym, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zostanie powtórzone.
- Ad. 4: Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy, po ogłoszeniu w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, sporządza projekt planu rozpatrując wnioski. Złożone wnioski są więc rozpatrywane na etapie sporządzania projektu planu a wykaz wniosków stanowi część dokumentacji prac planistycznych. W wykazie wniosków zawarte jest m.in. rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia wniosków.
- Ad. 5: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z m.in. zapisami studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno zostało sporządzone w 2013r. (uchwała nr XXIV/241/2013 RG Chmielno z 30.12.2013r.) i jest aktualne . W chwili obecnej nie ma konieczności sporządzania jego zmiany.

WÓJT GMINY

Jerzy Grzegorzewski