

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baruchowo dla obszaru położonego przy drodze powiatowej w miejscowości
Goreń Duży

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 lutego 2021 r. do 12 marca 2021 r., z terminem składania uwag do dnia 29 marca 2021 r. W wyżej określonym terminie zostały wniesione uwagi ujęte w niniejszym wykazie.

| Lp | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Baruchowo w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 19.02.2021 r. | Osoby fizyczne | Moje zastrzeżenia dotyczą lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy odsuniętej od zachodniej granicy działki (sąsiedztwo z niewielkim terenem lasów - oznaczenie na mpzp „ZL”) aż o 12 m. Pragnę zauważyć, iż nieruchomość gruntowa o numerze 297/103 przeznaczona jest dla zabudowy letniskowej (oznaczenie na projekcie mpzp „ML”) i ma szerokość zaledwie 20,70m. Planując usytuowanie budynku rekreacji indywidualnej, zgodnie z §12, punkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w | Działka nr 297/103 obręb Goreń Duży | 26ML – teren zabudowy letniskowej | | x | Odległość nieprzekraczalnej linii od użytków leśnych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako Ls, znajdujących się na działce sąsiedniej lub gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny lasów wynosi 12 m, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1065). Zbliżenie do granicy lasu na odległość wska- |

| | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| | | | <p>sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06), czyli w odległości 3 m od sąsiadującej od wschodu nieruchomości gruntowej o numerze 297/104, a co za tym idzie rezygnując z wykonania otworów okiennych we wschodniej elewacji i z doświetlenia naturalnym światłem dziennym części pomieszczeń. Biorąc pod uwagę tak rygorystyczne założenia projektowe dotyczące lokalizacji budynku rekreacji indywidualnej – odległość od wschodniej granicy działki aż 12 m a dla wschodniej granicy 3 m dla realizacji planowanego przedsięwzięcia pozostaje jedynie 5,7 m szerokości działki. Mając na uwadze pełne i swobodne wykorzystanie nieruchomości gruntowej o numerze 297/103 zgodnie z jej przeznaczeniem – zabudowa letniskowa bardzo proszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 5 m od zachodniej granicy.</p> | | | | | <p>zana niż powyższe może nastąpić wyłącznie w dwóch przypadkach: obszar, na którym znajduje się granica lasu jest przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a gdy nie ma planu – grunty leśne objęto zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu planów miejscowych, które utraciły moc. Wówczas niektóre budynki, przy spełnieniu określonych warunków można lokalizować bliżej granicy lasu. W związku z powyższym linię zabudowy od strony użytków leśnych Ls zastąpiono strefą ograniczeń zabudowy od terenu lasu, pozostawiając możliwość ubiegania się o odstępstwo od spełnienia wymaganej odległości budynku od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> | |
| 2 | 22.02. 2021 r. | Osoby fizyczne | <p>Moje zastrzeżenia dotyczą lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy odsuniętej od zachodniej granicy działki (sąsiedztwo z niewielkim terenem lasów - oznaczenie na mpzp „ZL”) aż o 12 m. Pragnę zauważyć, iż nieruchomość gruntowa o numerze 297/103 przeznaczona jest dla zabudowy letniskowej (oznaczenie na projekcie mpzp „ML”) i ma szerokość zaledwie 20,70m. Planując usytuowanie</p> | <p>Działka nr 297/103 obręb Goreń Duży</p> | <p>26ML – teren zabudowy letniskowej</p> | | | <p>x</p> | <p>Jak w uwadze nr 1</p> |

| | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>budynku rekreacji indywidualnej, zgodnie z §12, punkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia2019.06), czyli w odległości 3 m od sąsiadującej od wschodu nieruchomości gruntowej o numerze 297/104, a co za tym idzie rezygnując z wykonania otworów okiennych we wschodniej elewacji i z doświetlenia naturalnym światłem dziennym części pomieszczeń. Biorąc pod uwagę tak rygorystyczne założenia projektowe dotyczące lokalizacji budynku rekreacji indywidualnej – odległość od wschodniej granicy działki aż 12 m a dla wschodniej granicy 3 m dla realizacji planowanego przedsięwzięcia pozostaje jedynie 5,7 m szerokości działki. Mając na uwadze pełne i swobodne wykorzystanie nieruchomości gruntowej o numerze 297/103 zgodnie z jej przeznaczeniem – zabudowa letniskowa bardzo proszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 5 m od zachodniej granicy.</p> | | | | | |
| 3 | 19.03.2021 | Osoba fizyczna | <p>Jako właścicielka nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Goreń Duży o numerach ewidencyjnych 252/1, 252/3, 252/5, 249, 265/3 wnoszę następujące uwagi: Wskazane nieruchomości zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodaro-</p> | <p>Działki nr 252/1, 252/3 obręb Goreń Duży</p> | <p>3ML – teren zabudowy letniskowej Z – teren zieleni</p> | | x | <p>Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, które jest wyrazem polityki przestrzennej danej gminy. Zapisy studium gminy Baruchowo dla wskazanych nieruchomości przeznaczają po-</p> |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>wania przestrzennego znajdują się na terenie zieleni (Z) oraz zabudowy letniskowej (2ML). Proponowany w projekcie zapis uniemożliwia potencjalne podjęcie, prowadzenie i rozwijanie nieuciążliwych usług ukierunkowanych na rozwój turystyki. Z uwagi na ograniczenia w zakresie zagospodarowania nieruchomości wskazane w projekcie planu, wnosząc o rozszerzenie dla terenu 2ML (działek 252/1 i 252/3) możliwość lokalizowania na nich obiektów usługowych (nieuciążliwych) ukierunkowanych głównie na działalność turystyczną. Wprowadzając nowe funkcje proszę o możliwość zagospodarowania w przyszłości wskazanych działek wolno stojącymi budynkami rekreacji indywidualnej lub usługowej w proponowanych parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) maksymalnie jednego budynku rekreacji indywidualnej lub usługowej na każde 500 m² powierzchni działki, b) budynków jako wolno stojących. <p>Dodatkowym argumentem za wprowadzeniem postulowanych zmian w projekcie mpzp jest bezpośrednie sąsiedztwo działki nr 253, dla której została dopuszczona lokalizacja nieuciążliwych usług jak również prowadzona jest działalność w 5 budynkach dedykowanych branży turystycznej. Ponadto właściciel nieruchomości sąsiedniej zakłada budowę kolejnych obiektów noclegowych służących świadczeniu usług turystycznych. Zapis odno-</p> | | | | <p>wyższe tereny pod zabudowę letniskową – ML oraz tereny trzcinowisk i zadrzewień – Zn. Zgodnie z powyższym dokumentem wprowadzone zostały również parametry dotyczące sposobu lokalizacji zabudowy letniskowej a także określone minimalne powierzchnie działki budowlanej. W zapisach studium, jak również projektu planu ochrony Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, w którym znajduje się cały obszar planu, wprowadza się nakaz lokalizacji maksymalnie jednego budynku na działce budowlanej jak również postulowaną minimalną pow. działki budowlanej – 1500 m². Wprowadzenie funkcji usługowej a także umożliwienie lokalizacji budynków na każde 500 m² pow. danej działki jest niezgodne z zapisami studium i kierunkami ochrony parku krajobrazowego.</p> <p>W obecnej sytuacji planistycznej na działkach należących do wnioskodawcy można zlokalizować 4 budynki rekreacji indywidualnej oraz 4 przyczepy kempingowe (1 budynek i jedna przyczepa na każde 1500 m²). Na powyższych działkach znajduje się jeden budynek rekreacji indywidualnej a właściciel złożył wnioski o kolejne 3 takie obiekty, co jest zgodne z ustaleniami projektu planu. Projekt planu nie ogranicza prowadzenia działalności usługowej poprzez wynajmowanie budynków rekre-</p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>szący się do przywołania „na każde 500 m² działki” ograniczy podziały nieruchomości wymuszone zapisami mpzp wskazującymi „działkę budowlaną” jako wyznacznik określonych parametrów. Obecnie na działce 252/1 realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku letniskowego, jednak z uwagi na fakt, iż jest ona duża oraz jest elementem kompleksu działek proszę o dopuszczenie lokalizacji na niej kolejnych budynków rekreacyjnych, w tym z możliwością świadczenia usług turystycznych, bez obowiązku podziałów w celu spełnienia warunków „działki budowlanej”.</p> <p>Jednocześnie proszę mieć na uwadze, iż połowa moich nieruchomości, po podjęciu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Baruchowo dla obszaru położonego przy drodze powiatowej w miejscowości Goreń Duży przez Radę Gminy Baruchowo, całkowicie uniemożliwi mi realizację jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej czy rekreacyjnej, ponieważ zgodnie z założeniami planu dla terenów o oznaczeniu „Z” ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu przy założeniu możliwości sytuowania ścieżek i dróg rowerowych.</p> | | | | | <p>acji indywidualnej czy przyczep kampingowych.</p> <p>Teren wyłączony z zabudowy, oznaczony w projekcie planu symbolem Z, wynika z zapisów studium, przyjętym w 2012 roku. Zapisy planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w tym dokumencie. Studium gminy jest udostępnione na stronie urzędu gminy i każdy zainteresowany, przed zakupem danej nieruchomości, miał i ma możliwość zapoznania się z kierunkami rozwoju gminy, w tym planowanym przeznaczeniem.</p> |
| | | <p>Projekt planu wskazuje nieprzekraczalne linie zabudowy dla działek 265/3 oraz 265/2 podczas gdy przedmiotowe nieru-</p> | <p>Działki nr 265/2, 265/3 obręb Goreń</p> | <p>2ML, 3ML – tereny zabudowy letniskowej</p> | | <p>x</p> | <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy wprowadzone zostały dla ograniczenia możliwości zabudowy na</p> |

| | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>chomości nie stanowią już użytków drogowych, a po podziale i zbyciu na rzecz osób fizycznych przez gminę Baruchowo, funkcjonują jako działki rolne lub rekreacyjne. W związku z powyższym bezprzedmiotowe stało się ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które dodatkowo ograniczają możliwość zagospodarowania nieruchomości przyległych.</p> | Duży | Z – teren zieleni | | | <p>działkach przyległych, stwarzając możliwość przyszłych podziałów i zagospodarowania tych terenów. Nie można założyć, iż działki te w przyszłości nie zostaną podzielone i sprzedane.</p> |
| | | <p>Kolejnym wnioskiem postulowanym do zmiany (lub usunięcia) jest §11 ust. 3 projektu mpzp wskazujący na „minimalną szerokość frontu działki na terenach MN/U, MN i ML – 20 m”. Wskazany zapis wykracza poza katalog elementów określonych w zależności od potrzeb w mpzp wymienionych w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze istniejące granice działek ewidencyjnych, które często stanowią grunty o wydłużanym, prostokątnym układzie z wąskim frontem działki dostępnym od strony istniejących układów komunikacyjnych oraz nakładającym się na to stanem własności nieruchomości, niemożliwym okazuje się spełnienie wskazanego warunku.</p> | Obszar planu | <p>MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML – tereny zabudowy letniskowej</p> | | x | <p>§11 ust. 3 projektu uchwały odnosi się do procedury scalania i podziału nieruchomości, przy czym projekt planu nie wskazuje takich terenów ale dopuszcza taką możliwość. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym., w planie miejscowym określa się obowiązkowo „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”, przy czym przez czynności te należy rozumieć szczegółowo określoną, jednolitą procedurę „scalania i podziału nieruchomości”, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, zgodnie z §4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczegól-</p> |

| | | | | | | | | |
|---|--|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | ności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”. |
| | | | Wprowadzenie możliwości kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla działek 249 i 265/3 (obecnie 2ML) jako MN, zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 15 stycznia 2020 roku, znak IBR.6730.58. wydaną przez Wójta Gminy Baruchowo dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. | Działki nr 249 i 265/3 obręb Goreń Duży | 2ML, 3ML – tereny zabudowy letniskowej Z – teren zieleni | x | | W zakresie wydanej decyzji o warunkach zabudowy, fragment wnioskowanych działek przeznaczona zostanie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. |
| 4 | | Osoba fizyczna | Wykreślenie z projektu uchwały zapisu §14 pkt 9: zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej | Obszar planu | Obszar planu | x | | Wykreślenie zapisu odnosi się do stanowiska Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, zawartego w rozstrzygnięciu nadzorczym wydanym dla planów sąsiednich: mpzp Gminy Baruchowo dla obszaru położonego w miejscowości Goreń Duży oraz mpzp Gminy Baruchowo dla obszaru położonego przy drodze powiatowej w miejscowości Skrzyńki. |
| | | | Wykreślenie z projektu uchwały zapisu §5 pkt 3 lit. c: nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury | | | | | x |

Wójt Gminy Baruchowo