

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
do Załącznika Nr 4 do Uchwały Nr/...../2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2021 r.

l.p.	Pozycja wykazu uwag w dokumentacji planistycznej / treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Uzasadnienie
1	2	3	4
1.	<p>1. Uwaga wniesiona przez 1 osobę.</p> <p>Obszar opracowania podzielono na obszar „A”, który nie został w całości zakwalifikowany do sporządzenia zmiany planu, ponieważ wcześniej nie ujęto go w studium planistycznym, natomiast obszar „B” został przekwalifikowany na działki budowlane z pominięciem tego wymogu.</p> <p>Urząd w ciągu 21 lat nie może rozpatrzyć wniosku używając pokrętnych argumentów, nie dopuszczając do przekwalifikowania gruntów kl. V i VI w pełni uzbrojonych, łącznie z drogą dojazdową. Teren ten jest już częściowo zabudowany na sąsiednich działkach. Oczekuję na zmianę stanowiska.</p>	obszar „A” dz. nr 79	<p>Obszar opracowania obejmuje całość obszarów „A” i „B” w zakresie wg załączników graficznych. Plan musi być, wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, w tym przypadku przyjętego Uchwałą Nr XXI/ 217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29.10.2020 r.</p> <p>Działka nr 79 spełnia warunek przylegania do drogi publicznej, gdzie w pasie o głębokości 60 m Studium, pod wymienionymi w nim dodatkowymi warunkami, dopuszcza budowę. Wniosek do planu z dnia 15.11.2018 r. o „przekwalifikowanie działki rolnej na działkę budowlaną: budowa domu wielopokoleniowego oraz obiektów agroturystycznych” został więc rozpatrzony pozytywnie w zakresie zgodnym ze Studium (teren oznaczony w Studium symbolem MR jako „wielofunkcyjne zagospodarowanie wiejskie”) - symbol w planie – teren 6.5.RM. Takie ustalenie zawarto w projekcie przedstawionym na wyłożeniu.</p> <p>Pozostała część działki nr 79 (poza pasem o głębokości 60 m wzdłuż drogi 16.1.KDD i 7.7.KPJ) położona jest w Studium w strefie użytków zielonych oznaczonych jako R, została więc w projekcie planu przeznaczona na cele rolne - użytki zielone – łąki i pastwiska – teren oznaczony w projekcie planu symbolem 8.7.R, Przeznaczenie więc tej części działki nr 79 na cele budowlane byłoby niezgodnie z ustaleniami Studium.</p> <p>W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona.</p> <p>Teren osiedla na obszarze „B” projektu oznaczony jest w Studium symbolem TP jako „projektowane pozostałe tereny zainwestowane”, a w tekście Studium, przy miejscowości Błotnica, zapisano, że „na etapie opracowania planu miejscowego podjąć decyzję planistyczną odnośnie terenów specjalnych w zależności od stanowiska władz wojskowych.” Niniejszy projekt planu uzyskał właściwe uzgodnienie władz wojskowych, tj. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Szczecinie w przedstawionej formie osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi.</p>
2.	<p>3. Uwagi wniesione przez 1 osobę.</p> <p>1) Na wszystkich mapach i projektach linia graniczna mojej posesji z tzw. pasem drogowym przebiega równolegle do krawędzi jezdni. W rzeczywistości od punktu granicznego w połowie działki 276/4 (15 m od krawędzi jezdni) wyznaczono skos, który zasadniczo zmienia kształt podwórka, a kolejny punkt graniczny jest oddalony (skrzyżowanie drogi woj. z gminną) 17 m od krawędzi jezdni, co pozbawiło właściciela działki nr 67/2 kolejnych 66 m - dłaczego? Wszyscy pozostali sąsiedzi mają granicę równoległą do krawędzi jezdni.</p> <p>2) Cały tzw. pas drogowy jest własnością osoby, która została okradziona w majestacie prawa. Pozmienia mu granice posesji uniemożliwiając swobodną rozbudowę. Jego monity do kolejnych instytucji pozostają bez odpowiedzi.</p>	obszar „A” dz. nr 276/4 i 68 tereny 5.5.MN i 8.7.R oraz nr 67/2 teren 5.4.RM	<p>Projekt planu sporządzono na mapie pozyskanej na ten cel z legalnego źródła – Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, zawierającej ewidencję gruntów i budynków, co określa też stan własnościowy.</p> <p>Linie rozgraniczające dróg w rejonie działek 276/4 i 68 oraz 67/2 (zmiana właściciela działki), tj. drogi 14.1.KDG - droga klasy głównej oraz 16.2.KDD - droga klasy dojazdowej przebiegają po granicach ewidencyjnych (droga 14.1 KDG - własność Województwo Zachodniopomorskie - zarządca ZZDW w Koszalinie, droga 16.2 KDD - własność Gminy Kołobrzeg) i nie były w tym rejonie korygowane, tj. nie były poszerzane z własności prywatnych na cele drogowe.</p> <p>W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona.</p> <p>Projekt planu sporządzono na mapie pozyskanej na ten cel z legalnego źródła – Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, zawierającej ewidencję gruntów i budynków, co określa też stan własnościowy.</p> <p>Linie rozgraniczające dróg w rejonie działek 276/4 i 68 oraz 67/2 (zmiana właściciela działki), tj. drogi 14.1.KDG - droga klasy głównej oraz 16.2.KDD - droga klasy dojazdowej przebiegają po granicach ewidencyjnych (droga 14.1 KDG - własność Województwo Zachodniopomorskie - zarządca ZZDW w Koszalinie, droga 16.2 KDD - własność Gminy Kołobrzeg) i nie były w tym rejonie korygowane, tj. nie były poszerzane z własności prywatnych na cele drogowe.</p> <p>W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona.</p>

1	2	3	4
	<p>3) Moje działki nr 276/4 i 68 graniczą z rowem melioracyjnym. Dz. nr 68 cała otoczona jest tym rowem. W proj. planu tylko moja część, zarówno od drogi gminnej, jak i od wojewódzkiej poprzez dz. nr 276/4, objęta jest jurysdykcją Wód Polskich jako wody śródlądowe. Zastanawia mnie fakt pominięcia kilkudziesięciu metrów tego samego terenu u sąsiada p. Sadowskiego, który nabył część działki od p. Pokłada. Podobnie jest od strony pola. Jak mi wiadomo po konsultacji w wydziale geodezji, wielu właścicieli działek ma w tym obrębie działki otoczone lub sąsiadujące z rowem melioracyjnym, a tylko ja jestem i będę zgodnie z tym planem szczególnie ograniczona lub obciążona kosztami. Jak się domyślam, ma to związek z planowanymi podatkami związanymi z dostępem do wód lądowych. Nie wyrażam na to zgody. Jaki jest powód tak szczególnego traktowania mojej ziemi i sąsiadujących z nią kanałów melioracyjnych? Dlaczego tylko graniczące z moją ziemią kanałki to wody śródlądowe?</p>	<p>obszar „A” dz. nr 276/4 i 68 tereny 5.5.MN i 8.7.R oraz nr 265 teren 2.4.WS</p>	<p>Sposób formułowania ustaleń w planie dotyczących rowów melioracyjnych zależy od ich oznaczenia geodezyjnego – wydzielenia działek pod rowy. Jeżeli rów jest wydzieloną działką, jak w przypadku rowu przyległego do przedmiotowych działek nr 276/4 i 68 - działka nr 265 - oznaczenie geodezyjne „W” (własność Skarb Państwa), rów oznaczony jest jako osobny teren elementarny - 2.4.WS (kanały i rowy melioracyjne). Jeżeli jest niewydzielony (jak w przypadku rowu sąsiada), to ustalenia zawarte są w terenie elementarnym, przez który rów przepływa, np. dla terenu 8.7.RZ: „zagospodarowanie i użytkowanie terenu z uwzględnieniem sprawnego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowej – rowów i kanałów melioracyjnych – obowiązują ustalenia § 7 ust. 5”. Wydzielenie więc rowu liniami rozgraniczającymi wiąże się wyłącznie z oznaczeniem geodezyjnym i własnością, a nie szczególnie niekorzystnym traktowaniem przyległych terenów. Sposób ich zagospodarowania jest taki sam. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona</p>
c.d. 2.	<p>4) Linia nadzoru konserwatora zabytków to kolejne utrudnienie w zbyciu działki. Czym opiekuję się w tym przypadku konserwator zabytków? Obórka z lat 40 XX w. to jedyny obiekt na mojej ziemi. Dla kogo, a raczej na czyje potrzeby gmina konstruuje taki plan?</p>	<p>obszar „A” cz. dz. nr 276/4 teren 5.5.MN</p>	<p>Część terenu 5.5.MN (cz. dz. nr 276/4) objęta jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlega ulicowy układ przestrzenny wsi Błotnica (strefa ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków) w zakresie lokalizacji nowych budynków i formy ich zabudowy. Sam obiekt - obórka z lat 40 XX w. nie jest objęta ochroną konserwatorską. Strefę wprowadzono w celu dostosowania formy architektonicznej nowych budynków do istniejącej historycznej zabudowy wsi i jej układu. Niniejszy projekt planu uzyskał właściwe uzgodnienie Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przedstawionej formie. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona</p>
	<p>5) Jak to możliwe, że Wójt Gminy Kołobrzeg tworzy nowy plan bez wcześniejszej zmiany studium i nie widzi sprzeczności w fakcie projektowania osiedla na planowane 5 tys. osób i jednocześnie odmawia przekształcenia 95 ar. łąki w środku wsi (bez szansy na użytkowanie do celów rolnych) na cele budowlane. Fakt perturbacji w tworzeniu planu przez wcześniej zatrudnioną firmę, a następnie zmiana firmy i ponowienie prac nad tematem wskazują na kontrowersje przy tworzeniu planu. Skoro organ jest w stanie stworzyć warunki dla dewelopera za nasze publiczne środki, aby umożliwić mu podjęcie miliardowej inwestycji, to dlaczego indywidualny biedny podatnik ma czekać lata na przeprowadzenie zmian w studium, a potem dostosowanie planu do studium.</p>	<p>obszar „A”, dz. nr 68 teren 8.7.R w zestawieniu z obszarem „B”</p>	<p>Plan musi być, wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, w tym przypadku przyjętego Uchwałą Nr XXI/ 217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r. Działka nr 276/4 położona jest w strefie użytków zielonych – łąk i pastwisk – teren oznaczony w planie symbolem 8.7.R, a w Studium jako R – użytki zielone. Działka nie spełnia warunku przylegania do drogi publicznej, gdzie w pasie o głębokości 60 m Studium pod wymienionymi w nim dodatkowymi warunkami dopuszcza zabudowę. Przeznaczenie więc terenu dz. nr 276/4 na cele budowlane byłoby niezgodnie z ustaleniami Studium. Teren projektowanego osiedla na obszarze „B” projektu planu oznaczony jest w Studium symbolem TP jako „projektowane pozostałe tereny zainwestowane”, a w tekście Studium, przy miejscowości Błotnica, zapisano, że „na etapie opracowania planu miejscowego podjąć decyzję planistyczną odnośnie terenów specjalnych w zależności od stanowiska władz wojskowych.” Niniejszy projekt planu uzyskał właściwe uzgodnienie władz wojskowych, tj. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Szczecinie w przedstawionej formie osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona.</p>