

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI CHRZYPSKO MAŁE,
GMINA CHRZYPSKO WIELKIE**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie, Rada Gminy Chrzypsko Wielkie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

§1

I wyłożenie do publicznego wglądu w dniach w dniach od 19.09.2024 r. do 09.10.2024 r. i w okresie ich składania do dnia 23.10.2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie załącznik do uchwały Nr XII/81/2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	22.10.2024	Osoba prywatna za pośrednictwem pełnomocnika	dz. nr ewid. 137/32 obręb Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych	Uwaga uwzględniona				<p>1. Wniesiono o wyeliminowanie na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działki nr 463/6 i 463/7 obręb Chrzypsko Małe (od strony Jeziora Chrzypskiego), aby układ nieprzekraczalnych linii zabudowy był podobny jak na działce sąsiedniej nr 1/3 obręb Chrzypsko Małe, na powierzchni której również uchwalany jest ten sam MPZP, tj. od strony jeziora likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 m. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Usunięto nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jeziora na terenie 3UT-US.</p> <p>2. Wniesiono o zwiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe tj. przez wyznaczenie tylko od drogi ul. Osiedle Dębówiec (dz. 15/2 obręb Chrzypsko Małe) nieprzekraczalnej linii zabudowy, a na pozostałej szerokości działki umożliwić zabudowę. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.</p>
					Uwaga częściowo nieuwzględniona			

						<p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Powiększono teren przeznaczony pod zabudowę poprzez usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora na terenie 3UT-US. Na terenie 2UT-US nie wprowadzono możliwości zabudowy z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>
			Uwaga nieuwzględniona			<p>3. Wniesiono o likwidację jednostki planu 2KDD na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Pozostawiono teren drogi publicznej 2KDD stanowiącej bezpośredni dostęp do jeziora, który jest niezbędny do obsługi komunikacyjnej.</p>
	dz. nr ewid. 137/32 obręb Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych		Uwaga nieuwzględniona			<p>4. Wniesiono o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 150 m². Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Dokonano zmiany na terenach 2UT-US, 3UT-US w zakresie wprowadzenia minimalnej powierzchni działki wynoszącej 500 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>
		Uwaga nieuwzględniona			<p>5. Wniesiono o zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działki do 20 m. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Dokonano zmiany na terenach 2UT-US, 3UT-US w zakresie wprowadzenia minimalnej szerokości frontu działki gruntu wynoszącej 25 m z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>	
		Uwaga nieuwzględniona			<p>6. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy budynków gospodarczych (ilość i powierzchnia budynków gospodarczych powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Utrzymano możliwość budowy jednego budynku gospodarczego na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>	
		Uwaga nieuwzględniona			<p>7. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy budynków usługowych celem obsługi usług turystyki (ilość i powierzchnia budynków usługowych celem obsługi usług turystyki powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Utrzymano możliwość budowy jednego budynku usługowego celem obsługi usług turystyki na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>	
		Uwaga nieuwzględniona.			<p>8. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy budynków sportu i rekreacji (ilość i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Utrzymano możliwość budowy jednego budynku sportu i rekreacji na jednej działce z uwagi na ochronę krajobrazu. Zwiększono powierzchnię budynku sportu i rekreacji do 70,0 m² z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>	
		Uwaga nieuwzględniona			<p>9. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w ilości możliwości budowy wiat (ilość i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Utrzymano możliwość budowy nie więcej niż dwóch wiat o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego</p>	

								zewnątrznym obrysie do 35,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
								10. Wniesiono o likwidację zapisu zakazującego zabudowę jednostki 2UT-US. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Na terenie 2UT-US nie wprowadzono możliwości zabudowy z uwagi na ochronę krajobrazu.
								11. Wniesiono o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,50, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż: – dla budynku rekreacji indywidualnej: 70 m ² , – dla pozostałych budynków: 70 m ² . Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Zwiększono wskaźnik zabudowy z 0,1 do 0,2. Nie zwiększono wskaźnika zabudowy do 0,5 z uwagi na ochronę krajobrazu.
								12. Wniesiono o możliwość wprowadzenia dachów płaskich i jednospadowych. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Nie wprowadzono dachów płaskich (z wyjątkiem dopuszczenia dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku) i jednospadowych z uwagi na utrzymanie ładu architektoniczno-urbanistycznego.
								13. Wniesiono o zwiększenie dopuszczenia zastosowania dachów w kolorze czarnym i zielonym. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.
			dz. nr ewid. 137/32 obręb Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych					14. Wniesiono o wprowadzenie na całej powierzchni działki 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Nie dopuszczono wprowadzenia na całej powierzchni działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych z uwagi na ochronę krajobrazu.
2.	17.10.2024	Osoba prywatna	1UT-US, 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji	Uwaga uwzględniona				1. Wniesiono o zmianę w §17 ust. d) z „wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,10” na „wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,11” Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.
								2. Wniesiono o zmianę w §17 ust. d) z „dla pozostałych budynków: 50,0 m ² ” na „dla pozostałych budynków: 50,0 m ² , z dopuszczeniem jednego budynku na działce o powierzchni zabudowy do 150,0 m ² . Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Na terenie 1US-UT ustalono dopuszczenie budowy jednego budynku usług turystyki lub usług sportu i rekreacji o powierzchni do 150,0 m ² na terenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 6 000,00 m ² . Ustalono dopuszczenie zwiększenia powierzchni budynku przy założeniu że będzie on obsługiwał cały teren 1UT-US, z uwagi na ochronę krajobrazu.

								3. Wniesiono o zmianę w §17 ust. j) z „nachylenie połaci dachowych: 25 st. – 45 st.” na „nachylenie połaci dachowych : 25 st. – 60 st., z dopuszczeniem dachu płaskiego do 30% powierzchni budynku”. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Dopuszczono nachylenie połaci dachowych od 25° do 60°. Wprowadzono dopuszczenie dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku z uwagi na utrzymanie ładu architektoniczno-urbanistycznego.
			1MNW-ML, 2MNW-ML, 3MNW-ML tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej					4. Wniesiono o zmianę w §15 ust. h) z „geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą” na „geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 30% powierzchni budynku”. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Wprowadzono dopuszczenie dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku. Nie dopuszczono dachu płaskiego do 30% powierzchni budynku z uwagi na utrzymanie ładu architektoniczno-urbanistycznego.
								5. Wniesiono o zmianę w §15 ust. i) z „nachylenia połaci dachowych: 30 st. – 45 st.” na „nachylenie połaci dachowych: 25 st. – 60 st.” Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi.
				Uwaga uwzględniona				

§2

II wyłożenie do publicznego wglądu w dniach w dniach od 07.02.2025 r. do 28.02.2025 r. i w okresie ich składania do dnia 14.03.2025 r.

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie załącznik do uchwały Nr XII/81/2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1.	12.03.2025	Osoba prywatna za pośrednictwem pełnomocnika	dz. nr ewid. 137/32 obręb Chrzypsko Małe 2UT-US, 3UT-US tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, 4L, 5L tereny lasu, 2KDD tereny dróg dojazdowych		Uwaga nieuwzględniona			1. Wniesiono o dostosowanie na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Osiedle Dębówiec, obręb Chrzypsko Małe, aby układ linii zabudowy był taki sam jak na działce sąsiedniej nr 1/3 obręb Chrzypsko Małe, na powierzchni której również uchwalany jest ten sam MPZP, tj. od strony drogi ustanowienie dla obu działek nieprzekraczalnej linii zabudowy na 4 m. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Pozostawiono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Osiedle Dębówiec w odległości 6,0 m, z uwagi na utrzymanie ładu przestrzennego, wzdłuż ww. ulicy.

				Uwaga nieuwzględniona			2. Wniesiono o likwidację jednostki planu 2KDD na terenie działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe lub zastąpienie na „KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej” Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Pozostawiono teren drogi publicznej 2KDD stanowiącej bezpośredni dostęp do jeziora, który jest niezbędny do obsługi komunikacyjnej.
				Uwaga nieuwzględniona			3. Wniesiono o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 300 m ² . Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymuje się na terenach 2UT-US, 3UT-US minimalną powierzchnię działki wynoszącą 500 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona			4. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy budynków gospodarczych (liczba i powierzchnia budynków gospodarczych powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku gospodarczego na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona			5. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy budynków usługowych celem obsługi usług turystyki (liczba i powierzchnia budynków usługowych celem obsługi usług turystyki powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku usługowego celem obsługi usług turystyki na jednej działce o powierzchni zabudowy do 50,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona.			6. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy budynków sportu i rekreacji (liczba i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy jednego budynku sportu i rekreacji na jednej działce z uwagi na ochronę krajobrazu. Zwiększono powierzchnię budynku sportu i rekreacji do 70,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona			7. Wniesiono o wyeliminowanie ograniczeń w liczbie możliwości budowy wiat (liczba i powierzchnia budynków sportu i rekreacji powinna wynikać z dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie: Utrzymano możliwość budowy nie więcej niż dwóch wiat o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie do 35,0 m ² z uwagi na ochronę krajobrazu.
				Uwaga nieuwzględniona			8. Wniesiono o likwidację zapisu zakazującego zabudowę jednostki 2UT-US w całości lub części i stworzenie wytycznych dla nowej zabudowy tak jak dla terenu 3UT-US po uwzględnieniu niniejszego wniosku.

								<p>Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Na terenie 2UT-US nie wprowadzono możliwości zabudowy z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>
								<p>9. Wniesiono o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,40, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dla budynku rekreacji indywidualnej: 70 m², – dla pozostałych budynków: 70 m². <p>Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Nie zwiększono wskaźnika zabudowy do 0,4 z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>
								<p>10. Wniesiono o możliwość wprowadzenia dachów płaskich i jednonispadowych (domy holenderskie i kempingi). Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Nie wprowadzono dachów płaskich (z wyjątkiem dopuszczenia dachu płaskiego do 10% powierzchni budynku) i jednonispadowych z uwagi na utrzymanie ładu architektoniczno-urbanistycznego.</p>
								<p>11. Wniesiono o wprowadzenie na całej powierzchni działki 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do uwagi. <u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie:</u> Nie dopuszczono wprowadzenia na całej powierzchni działki nr 137/32 obręb Chrzypsko Małe stworzenia pól kempingowych oraz karawaningowych z uwagi na ochronę krajobrazu.</p>