

II. Uzasadnienie merytoryczne uwag do projektu MPZP

Moja uwaga dotycząca nadania działce nr 365/92 funkcji mieszkaniowej lub usługowej (nieuciążliwej) lub innej użytkowej znajduje pełne oparcie w obiektywnych i merytorycznych przesłankach urbanistycznych:

- **Zgodność z Audytem Krajobrazowym**

Przedmiotowy teren nie został zakwalifikowany w Audycie Krajobrazowym jako krajobraz priorytetowy. Brak jakichkolwiek rekomendacji ochronnych dla tej działki na szczeblu wojewódzkim otwiera pełną drogę do jej racjonalnego zagospodarowania w MPZP zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

- **Pełne uzbrojenie i istniejąca infrastruktura**

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej) oraz bezpośrednio sąsiaduje z kompletną siecią mediów (woda, kanalizacja, prąd, gaz, telekomunikacja). Pozostawienie w nowym MPZP w pełni uzbrojonego terenu jako nieużytku/lasu jest sprzeczne z zasadą ekonomiki przestrzennej i generuje straty zarówno dla właściciela, jak i dla budżetu Gminy.

- **Kontynuacja funkcji zabudowy**

Działka nr 365/92 bezpośrednio sąsiaduje z istniejącą już zabudową jednorodzinną. Wprowadzenie w tym miejscu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej lub innej użytkowej stanowi naturalną, urbanistyczną kontynuację dla Bojana.

- **Błędna klasyfikacja historyczna**

Obecny status leśny w ewidencji to zaszłość z lat 60-80. XX wieku. Faktyczny stan terenu to pozbawiony wartości leśnej nieużytek z przypadkowymi samosiejkami. Brak racjonalnego przeznaczenia tego gruntu w MPZP pod zabudowę sprzyja powstawaniu dzikich wysypisk śmieci, co bezpośrednio narusza estetykę i bezpieczeństwo ekologiczne gminy.

- **Zasada równości wobec prawa**

Wskazuję na analogiczne rozstrzygnięcia planistyczne organu w Bojanie – np. w odniesieniu do działki nr 393/38, gdzie Gmina umożliwiła przekształcenie terenu o niemal identycznej charakterystyce. Oczekuję wyjaśnienia, dlaczego w przypadku mojej nieruchomości stosuje się odmienne kryteria.

III. Niejasny status tzw. „korytarza ekologicznego” w projekcie aktu

W toku prowadzonych konsultacji społecznych (w tym podczas spotkania z Projektantem w dniu 12.03.2026r.) podnoszono argument, jakoby na terenie działki nr 365/92 znajdował się korytarz ekologiczny stanowiący barierę dla wprowadzenia funkcji budowlanej. W ramach uwag do projektu aktu żądam wyjaśnienia:

1. **Podstawy prawnej i kartograficznej**

Z jakich konkretnych dokumentów i analiz specjalistycznych wynika przebieg tego korytarza przez moją działkę, skoro nie jest on ujawniony w ogólnodostępnych bazach danych przyrodniczych ani w Audycie Krajobrazowym?

2. **Sprzeczności z dokumentami nadrzędnymi**

Skoro Audyt Krajobrazowy nie wprowadza w tym miejscu restrykcji ochronnych, na jakiej podstawie projektant MPZP uznaje ten korytarz za barierę uniemożliwiającą wyznaczenie innej użytkowej strefy?

3. **Transparentności procedury**

Dlaczego rzekome ograniczenia środowiskowe i korytarze nie są w sposób czytelny i transparentny uwidocznione na oficjalnych mapach projektowych MPZP udostępnionych mieszkańcom do wglądu?

Z głębokim zaniepokojeniem przyjąłem nieoficjalne sugestie projektantów, jakoby obecna edycja projektowanych aktów musiała zawierać drastyczne ograniczenia, a ewentualne zmiany i "naprawa błędów" miałyby nastąpić dopiero w przyszłych, bliżej nieokreślonych nowelizacjach i kolejnych edycjach dokumentów planistycznych.

Taka argumentacja jest całkowicie sprzeczna z logiką planistyczną oraz zasadą równego traktowania obywateli. Jeśli organ ma świadomość, że działka w pełni spełnia kryteria terenu budowlanego/usługowego - co potwierdzają opinie Pomorskiej Izby Rolnej, Pomorskiego Biura Planowania Regionalnego oraz Starostwa Powiatowego w Wejherowie wskazujące, że ostateczna decyzja leży wyłącznie w kompetencji Wójta Gminy Szemud. Sztuczne blokowanie jej potencjału i zmuszanie właściciela do czekania na kolejne lata procedur nowelizacyjnych stanowi naruszenie interesu prawnego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o:

1. Pozytywne rozpatrzenie niniejszych uwag i wyznaczenie dla działki nr 365/92 obręb 0019 Bojano strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (nieuciążliwej) lub innej użytkowej w procedowanym projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
2. Przedstawienie pisemnego, merytorycznego uzasadnienia, w przypadku gdyby organ zamierzał nie uwzględnić niniejszych uwag, ze wskazaniem konkretnych, argumentów lub przepisów prawa uniemożliwiających taką zmianę.
3. Udzielenie odpowiedzi na dotychczas ignorowane moje pisma, które złożyłem w Urzędzie Gminy Szemud w celu zachowania transparentności postępowania.

Liczę na rzetelne, sprawiedliwe i zgodne z prawem podejście do mojej sprawy, które pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału nieruchomości z korzyścią dla budżetu Gminy oraz lokalnej społeczności.

Z poważaniem,



Załączniki:

1. Pismo - wniosek z dnia 15.02.2024r.
2. Pismo - wniosek z dnia 28.06.2024r.
3. Pismo z UG Szemud z dnia 11.07.2024r.
4. Pismo z dnia 28.08.2025r.
5. Pismo UG Szemud z dnia 03.10.2025r.
6. Mapa (źródło:mapy.geoportal.gov.pl)
7. Raport z wszystkimi informacjami o działce (źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii)

Bojano, 18.06.2026r.

tel. [REDACTED]

URZĄD GMINY W SZEMUDZIE

2026 -06- 19

wpięnięto dnia

Nr 18260 podpis [REDACTED]

WÓJT GMINY SZEMUD

84-217 Szemud, ul. Samorządowa 1

Do wiadomości: Pani Karolina Naronowicz
Referatu Geodezji i Gospodarki
Przestrzennej Urzędu Gminy Szemud

**UWAGI DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU AKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM ZINTEGROWANY PLAN
INWESTYCYJNY LUB MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI
dotyczy działki nr 365/92, obręb 0019 Bojano**

W nawiązaniu do trwających konsultacji społecznych dotyczących projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla wyżej wymienionego obszaru, a także w związku z brakiem odpowiedzi urzędu na moje złożone dotychczas pisma, niniejszym składam formalne uwagi do procedowanego projektu aktu miejscowego.

Jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, działając w zaufaniu do organów władzy publicznej, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 365/92 w obrębie Bojano z obecnej, funkcji (leśnej/nie użytków) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej lub innej użytkowej w nowo projektowanym akcie planistycznym.

I. Uchybienia proceduralne i brak rozpatrzenia wcześniejszych wniosków o zmianę MPZP

Pragnę podnieść niezwykle istotny fakt, który rzutuje na prawidłowość obecnego postępowania w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W dniu 15.02.2024r. oraz 28.06.2024r. złożyłem w Urzędzie Gminy Szemud oficjalne *Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego*.

Podczas składania dokumentów w 2024r., bezpośrednio od pracownika Referatu Geodezji i Gospodarki Przestrzennej otrzymałem gotowy formularz. W piśmie (wniosku) zaznaczony był pkt 2.3 (Wniosek o zmianę aktu) oraz pkt 3.2, który wprost dotyczy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji. Na moje wyraźne zapytanie, czy jest to właściwa forma prawna, zostałem zapewniony, że to jedyna i prawidłowa ścieżka do zabezpieczenia moich interesów w nowym MPZP.

Z głębokim zaniepokojeniem i zaskoczeniem przyjmuję fakt, że w toku obecnych prac nad projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego mój wniosek – mimo jasnych zapewnień urzędnika oraz prawidłowego, terminowego złożenia – nie został w ogóle merytorycznie rozpatrzony i uwzględniony w procedurach urzędowych.

W związku z powyższym wnoszę o pilne wyjaśnienie tej sytuacji oraz o pełne, merytoryczne ustosunkowanie się do tego pisma oraz moich zapytań zawartych w pismach, które zostały dostarczone do Urzędu Gminy Szemud i do dnia dzisiejszego pozostają bez jakiegokolwiek odpowiedzi ze strony Urzędu Gminy.