Załącznik nr 3

do Uchwały XV/109/15

Rady Gminy Kobylanka

z dnia 30 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Kobylanka rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla obszaru położonego w obrębie Niedźwiedź i Reptowo wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 września 2014 r. do 15 paź­dziernika 2014 r. oraz ponownie w dniach od 19 maja 2015 r. do 9 czerwca 2015 r., w terminach ustalonych do dnia 30 października 2014 r. oraz do dnia 23 czerwca 2015 r., wniesiono uwagi, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Ze złożonych uwag uwzględniono trzynaście.

**§ 3.** Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabe­larycznej   
z uzasadnieniem ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzy­gnięcia.

### ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

### do Załącznika Nr 3 do Uchwały Nr XV/109/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 listopada 2015 r.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **l.p.** | **Pozycja wykazu uwag**  **/Treść uwagi** | **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy**  **/ symbol w planie** | **Uzasadnienie** |
|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **WYŁOŻENIE I - w dniach od 17 września 2014 r. do 15 paź­dziernika 2014 r.** | | | |
| 1. | 1.2. Uwaga inywidualna.  Rozważenie całkowitej likwidacji ciągu pieszego 047 KP po docelowej realizacji dróg: 08 KDD, 02 KDL, 013a KDD i ciągu pieszo-jezdnego 021 KPJ. Do tego czasu funkcjo­nowałoby rozwiązanie wg wyło­żonego projektu planu, zapisane jako tymczasowe. | droga 047 KP  dz. nr 193/1-2 | Uwagi nie uwzględnia się, gdyż ciąg pieszy 047 KP (wyznaczony w liniach rozgraniczających istn. drogi – działki nr 193/1-2) pełni ważną rolę w układzie funkcjonalno-przestrzennym m. Niedź­wiedź, a termin realizacji docelowego układu drogowego, w tym dróg: 08 KDD, 02 KDL, 013a KDD, 021 KPJ, nie jest określony. |
|
|
|
|
| 2. | 3.2. Uwaga indywidualna.  Zmieniono przebieg granic działek nr 43 i 50/2, pomniejszając je, a posze­rzając drogę je dzielącą (teren 013a KDD). Czemu ma służyć kolejna droga z jednej i drugiej strony gospodarstwa wnoszącego uwagę. | teren 23 MN  dz. nr 43 teren 27 RP,RM dz. nr 50/2 | Droga oznaczona symbolem 013a KDD (po śladzie istniejącej drogi) pełni ważną rolę w układzie dróg publicznych całego proj. osiedla jako „droga wspomagająca” drogę główną 01 KDLg oraz w układzie komunikacyjnym miejscowości Niedźwiedź. Poza działkami nr 43 i 50/2 składającego uwagę obsługuje również tereny elementarne o symbolach: 10 MN, 21 MN, 22 MN, 24 MN, 25 MN, 26 MN. W związku z tym istniejąca droga o szerokości 3,5÷6,8 m nie spełnia wymogów dot. parametrów określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, została więc poszerzona do szerokości 12,0 m. Dlatego uwaga nie została uwzględniona |
| 3. | 3.4. Uwaga indywidualna.  Znaczna część działki nr 50/2 z grun­tami klasy VI wyłączono z możliwości rozbu­dowy gospo­darstwa lub prowa­dzenia innej działalności – na co został przezna­czony ten teren? | teren 27 RP,RM dz. nr 50/2 | Wyłączona spod zabudowy część dz. nr 50/2 przeznaczona jest pod zieleń izolacyjną – strefę buforową pomiędzy terenami miesz­ka­niowymi, a terenem produkcji rolnej – kurniki, gdzie odbywa się intensywna produkcja, która powoduje uciążliwości zapa­chowe i hałasowe. Ze względu na to, iż:  - w studium dla przedmiotowego obszaru funkcja mieszkaniowa jest funkcja wiodąca,  - ze względu na uwagę zawartą w piśmie NZNS.7040.3. 119.2014 ZPWIS z dn. 04.07.’14 opiniującym projekt planu w zakresie ochrony zdrowia ludzkiego przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych, iż zabudowę mieszkaniową należy lokalizować z dala od przedsięwzięć produkcji rolnej – kurników,  ogranicza się możliwość znaczącej rozbudowy kurników. Istniejące kurniki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością niewielkiej rozbudowy związanej z modernizacją obiektów.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 4. | 4.1.b. Uwaga indywidualna.  Jednoznaczne określenie możliwości lo­ka­li­zacji zabudowy jednorodzinnej bliź­niaczej. | teren 31 MN  dz. nr 52/2-8 | Kompozycja planu oparta jest o położenie terenów względem drogi 01 KDLg stanowiącej oś układu m. Niedźwiedź. Pas pomiędzy drogami 01 KDLg, a 04 KDL jest obszarem największej intensywności zabudowy (najmniejsze po­wierzch­nie działek), z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Im większa odległość. od drogi 04 KDL w kierunku płn. – rowu melioracyjnego stano­wią­cego korytarz ekologiczny, tym mniejsza intensywność zabudowy i zagospodarowania terenu. Wzdłuż korytarza ekologicznego nie przewiduje się w |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| cd. 4. |  |  | związku z powyższym intensyfikacji zabudowy w postaci zabudowy bliźniaczej.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 5. | 4.2.b. Uwaga indywidualna.  Zmiana szerokości elewacji frontowej na zakres: 10÷16 m. | teren 38 MN  część dz. nr 65 | Ustalona szerokość elewacji 12,0÷18,0 m pozostaje bez zmian ze względu na konieczność utrzymania spójnych podstwowych cech zabudowy decydujących o ładzie przestrzenno-architektonicznym obszaru oraz w zwiazku z wydanymi decyzjami wz.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 6. | 4.2.c. Uwaga indywidualna.  Zmiana zapisu dot. wysokości budynku na: *2 kondygnacje naziemne, z możliwością lokalizacji druga kondygnacji w przestrzeni dachu – wysokość 8,0÷9,5 m*. | teren 38 MN  część dz. nr 65 | Wysokość 7,5÷8,5 m pozostaje bez zmian ze względu na kompozycję osiedla – zmniejszanie wysokości zabudowy od drogi głównej 01 KDLg w kierunku głównego rowu melioracyjnego stanowiącego korytarz ekologiczny oraz w dostosowaniu do wydanych decyzji wz.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 7. | 4.2.d. Uwaga indywidualna.  Zamiana zapisu dot. dachów na: *dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą o kącie nachylenia 35÷45°.* | teren 38 MN  część dz. nr 65 | Nie dopuszcza się dachów dwuspadowych ze względu na kompozycję osiedla i utrzymanie jednorodnego charakteru pierzei przy drodze 023 KDW, decydującego o ładzie przestrzenno-architektonicznym.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 8. | 4.3.c. Uwaga indywidualna.  Zmiana zapisu dot. wysokości budynku na: *2 kondygnacje naziemne, z możliwością lokalizacji druga kondygnacji w przestrzeni dachu – wysokość 8,0÷9,5 m*. | teren 48 MN  część dz. nr 65 | Wysokość 8,0÷9,0 m pozostaje bez zmian ze względu na kompozycję osiedla – zmniejszenie wysokości zabudowy w kierunku głównego rowu melioracyjnego stanowiącego korytarz ekologiczny oraz w dostosowaniu do wydanych decyzji wz. Proponowana rozpiętość jest nadmierna dla zabudowy majacej tworzyć jednorodną pierzeję drogi.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 9. | 4.3.d. Uwaga indywidualna.  Zamiana zapisu dot. dachów na: *dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 35÷45°.* | teren 48 MN  część dz. nr 65 | Nie dopuszcza się dachów czterospadowych ze względu na kompozycję osiedla i utrzymanie jednorodnego charakteru pierzei przy drodze 031 KDW. Na przedmiotowym terenie oraz w sąsiedztwie były wydawane decyzje wz na dachy wyłącznie dwuspadowe – koniecność zachowania ładu przestrzenno-architektonicznego.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 10. | 4.4.b. Uwaga indywidualna.  Zmiana szerokości elewacji frontowej na zakres: 12÷16 m. | teren 49 MN  część dz. nr 65 | Zmniejszono zakres szerokości elewacji frontowej z 16,0÷22,0 m na 12,0÷18,0 m w dostosowaniu do terenów sąsiednich oraz wydanych decyzji wz. Dla poszczególnych kwartałów zabudowy - terenów elementarnych plan ustala wspólne podstawowe parametry zapewniające ład przestrzenno-architektoniczny.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 11. | 4.4.c. Uwaga indywidualna.  Zmiana zapisu dot. wysokości budynku na: *2 kondygnacje naziemne, z możliwością lokalizacji druga kondygnacji w przestrzeni dachu – wysokość 8,0÷9,5 m*. | teren 49 MN  część dz. nr 65 | Wysokość 8,0÷9,0 m pozostaje bez zmian ze względu na kompozycję osiedla – zmniejszenie wysokości zabudowy w kierunku głównego rowu melioracyjnego stanowiącego korytarz ekologiczny oraz w dostosowaniu do wydanych decyzji wz. Proponowana rozpiętość jest nadmierna dla zabudowy majacej tworzyć jednorodną pierzeję drogi.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 12. | 4.4.d. Uwaga indywidualna.  Zamiana zapisu dot. dachów na: *dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia 40÷45°.* | teren 49 MN  część dzi. nr 65 | Nie dopuszcza się dachów czterospadowych ze względu na kompozycję osiedla i utrzymanie jednorodnego charakteru pierzei przy drodze 032 KDW. W sąsiedztwie były wydawane decyzje wz na dachy wyłącznie dwuspadowe – koniecność zachowania ładu przestrzenno-architektonicznego.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **WYŁOŻENIE II - w dniach od 19 maja 2015 r. do 9 czerwca 2015 r.** | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | 1. Uwaga inywidualna.  Brak spójności pomiędzy treścią planu, a załącznikiem graficznym. Zgodnie z zapisem w § 7 pkt 1 tj. odległość „od rowu 25 m”, w rzeczywistości na załączniku jest 17-19 m (31 MN), po przeciwnej stronie rowu również powinien być zachowany odstęp – jest 2-5 m (38 MN). W związku z tym wielkość działek jest również niezgodna z zapisami planu. Wniosek o zmianę zapisu na „pas chroniony wraz z rowem szerokość 25 m” – co wynika z zał. graf. wg którego odległość działek od rowu jest mniejsza niż 25 m. | teren 31 MN, 33 ZN  dz.nr 52/1, 52/2 | Zapis § 7 ust. 1 „*Obowiązuje zakaz inwestowania i ochrona przed degradacją w pasie o szerokości 25,0 m od rowu melioracyjnego stanowiącego korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym, w tym zakaz zmiany topografii terenu oraz jego zabudowy i utwardzania poza ustalonymi liniami zabudowy na działkach do niego przyległych*” jest prawidłowy i oznacza odległość od granicy rowu melioracyjnego do nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dla czytelności oznaczenia na rysunku planu zostało wprowadzone wymiarowanie.  Na załączonym do uwagi załączniku graficznym wyliczone przez składającego uwagę wielkości działek są błędne. Wielkość działek na rysunku planu zgodna jest z zapisami projektu planu, dla 31 MN wynosi min. 1200 m², dla 38 MN min. 1250 m², gdyż działki wyznacza się do granicy terenu, a nie do linii zabudowy.  Rozwiązanie zgodne jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.; zostało ono również uzgodnione na etapie projektu planu z RDOŚ pismem WOPN-OS.410.142. 2014.KM z dnia 30 czerwca 2014 r. - w związku z bezwzględnym wymogiem ochrony ważnego korytarza ekologicznego.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 2. | 2.1. Uwaga inywidualna.  Brak zgody na wyłączenie z możliwości zagospodarowania pasa działki o długości 25,0 m przeznaczonego na tzw. korytarz ekologiczny, a w szczególności poprzez zakaz jakiejkolwiek ingerencji na całym wyłączonym obszarze, w tym zakaz ustawiania ogrodzenia. | teren  31 MN, 33 ZN  dz. nr 52/3 | Obowiązek zachowania pasa o szerokości 25,0 m od rowu melioracyjnego bez zabudowy wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.  W związku z tym wprowadzono w tej odległości nieprzekraczalną linię zabudowy. Dla czytelności oznaczenia na rysunku planu zostało wprowadzone wymiarowanie. Granica terenu przeznaczonego do zainwestowania przebiega w odległości min. 8,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak więc długość działek pod zabudowę wynosi 36,0 m i jest wystarczająca dla prawidłowego ich zagospodarowania. Zakaz grodzenia terenów przy rowie wynika z konieczności przemieszczania się zwierząt. Rozwiązanie przestrzenne przy rowie melioracyjnym Niedźwiedź – Reptowo zostało uzgodnione z RDOŚ pismem WOPN-OS.410.142. 2014.KM z dnia 30 czerwca 2014 r. - w związku z bezwzględnym wymogiem ochrony ważnego korytarza ekologicznego.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 3. | 2.2. Uwaga inywidualna.  Niezgodność projektu planu zagospodarowania przestrzennego z dotychczasowym wykorzystaniem terenu, który używany był do wypasania koni, co nie dawało gwarancji ochrony ani stanowisk roślinnych, ani zwierzęcych. | teren 31 MN, 33 ZN  dz. nr 52/3 | Dotychczasowe wykorzystanie przedmiotowego terenu – łąki i pa­stwi­ska ulega przekształceniu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 31 MN (niskiej intensywności). Pozostawienie pasa terenu z zakazem przekształceń ogranicza antropopresję ważnego korytarza ekologicznego. Projekt planu nie utrzymuje łąk i pastwisk na terenach mieszkaniowych. Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 4. | 2.3. Uwaga inywidualna.  Niezgodność projektu planu ze studium, które nie przewidywało tak dalece istn. ograniczeń jak w obecnym projekcie planu. | teren 31 MN, 33 ZN  (dz. nr 52/3) | Obowiązek zachowania pasa o szerokości 25,0 m od rowu melioracyjnego bez zabudowy wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.  W związku z tym wprowadzono w tej odległości nieprzekraczalną linię zabudowy. Rozwiązanie przestrzenne przy rowie melioracyjnym Niedźwiedź – Reptowo zostało uzgodnione z RDOŚ pismem WOPN-OS.410. 142.2014.KM z dnia 30 czerwca 2014 r. - w związku z bezwzględnym wymogiem ochrony ważnego korytarza ekologicznego.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 5. | 2.4. Uwaga inywidualna.  Dla potrzeb ochrony płazów żyjących w okolicach rowu melioracyjnego wystarczające będzie ustanowienie pasa o szerokości 5,0 m, nie zaś 25,0 m. | teren 31 MN, 33 ZN  (dz. nr 52/3) | Obowiązek zachowania pasa o szerokości 25,0 m od rowu melioracyjnego bez zabudowy wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.  W związku z tym wprowadzono w tej odległości nieprzekraczalną linię zabudowy. Rozwiązanie przestrzenne przy rowie melioracyjnym Niedźwiedź – Reptowo zostało uzgodnione z RDOŚ pismem WOPN-OS.410. 142.2014.KM z dnia 30 czerwca 2014 r. - w związku z bezwzględnym wymogiem ochrony ważnego korytarza ekologicznego.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |
| 6. | 2.5. Uwaga inywidualna.  W przypadku tak znacznego obciążenia naszej nieruchomości będziemy ubiegać się o odszkodowanie związane z obniżeniem wartości naszej nieruchomości, względnie o odkupienie przez Gminę Kobylanka całej naszej nieruchomości jako nieprzydatnej na nasze potrzeby. | teren 31 MN, 33 ZN  (dz. nr 52/3) | Zgodnie z art. 36 ustawy o pizp odszkodowania można domagać się w sytuacji kiedy w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.  W zaistniałej sytuacji część nieruchomości ulega zmianie z gruntu rolnego na cele mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) – za czym idzie znaczny wzrost wartości tej części nieruchomości. Pozostała zaś część zacho­wuje dotychczasowe przeznaczenie, czyli jej wartość pozostaje bez zmian. Nie ma więc przesłanek do żądania odszkodowania.  Z działki wnoszącego uwagę nie wydziela się terenów publicznych, w związku z czym rzeczywista zmiana przenaczenia na cele zgodne z planem następuje po decyzji właściciela nieruchomości.  Dlatego uwaga nie została uwzględniona. |