**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/494/2022
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 22 września 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”, które odbyło się w dniach od 15 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r. oraz w wyznaczonym terminie tj. do dnia **26 lipca 2022 r.**, do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga następująco o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”:

1. **Uwaga zawarta w pismach z dnia 25 lipca 2022 r. mieszkańców ulic: Młyńskiej, Słonecznej, Krótkiej, Leśnej i Alei Orzechowej**

/wpływ pism 26.07.2022 r./

dotyczy: terenów komunikacyjnych oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.04KZ i SE.014KL

Wniosek o zachowanie w ustaleniach nowego planu miejscowego terenów SE.04KZ i SE.014KL.

W pismach nie wymieniono, których nieruchomości dotyczy uwaga.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona.

Tereny dróg SE.04KZ i SE.014KL, wskazane w obowiązującym planie miejscowym położone są na działkach osób fizycznych, które w większości wnioskowały o likwidację tych terenów. W toku procedury związanej ze zmianą planu miejscowego uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji.

W związku z pracami projektowymi dotyczącymi nowego przebiegu w ciągu drogi krajowej nr 21 w miejscowości Kobylnica - po stronie wschodniej, rozpatrując w szerszym kontekście układ komunikacyjny i wiążącą się z nim zmianę natężenia ruchu w rejonie obszaru planu w przyszłości, podjęto decyzję o rezygnacji z rozwiązań komunikacyjnych ustalonych w obowiązującym planie miejscowym „Kobylnica-Południe” z 2005 r. w oparciu o tereny SE.04KZ i SE.014KL.

Ponadto, szczegółowo przeanalizowano uwarunkowania środowiskowe dotyczące zachowania ciągłości korytarza ekologicznego rzeki Kamienicy (Kamieniec), co również wpłynęło na decyzję o odstąpieniu z planowanych terenów komunikacyjnych ww. dróg, jak również drogi dojazdowej (SE.036KD).

Rezygnacja z dróg pozwoli na pełne wykorzystanie walorów przyrodniczych doliny rzeki Kamienicy (Kamieniec), w przyszłości służącej wszystkim mieszkańcom wsi w charakterze parku, z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym łączącym centrum miejscowości z Gminnym Centrum Kultury i Promocji oraz terenami sportowo-rekreacyjnymi.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania terenowo-przestrzenne oraz gruntowo-wodne, związane z występowaniem gruntów organicznych w części obszaru zmiany planu miejscowego, uznano, że koszt ewentualnej budowy dróg, w tym drogi realizowanej z dużym prawdopodobieństwem jako estakady nad terenami położonymi na gruntach mocno nawodnionych i nienośnych w znacznym stopniu przekracza możliwości budżetowe Gminy.

Wspomniana budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 21, wiążąca się z wykonaniem drugiej przeprawy przez rzekę Kamienicę (Kamieniec), znacząco ograniczy intensywność ruchu na ulicy Głównej i tym samym usprawni ruch na skrzyżowaniach z ulicami Wodną i Młyńską.

2. **Uwagi zawarte w piśmie z dnia 26 lipca 2022 r.** /wpływ pisma 26.07.2022 r./

dotyczą: działek nr 627/7 i 613

Zmiany w projekcie planu w zakresie:

1) § 8 pkt 1 poprzez doprecyzowanie do jakiej kategorii zaklasyfikowana jest projektowana droga dojazdowa wewnętrzna 01KDW

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie odpowiednich zmian w projekcie planu miejscowego. W tekście i na rysunku planu miejscowego wykreślono słowo „wewnętrzna”. Droga 01KD zaliczona jest do dróg dojazdowych. Kategoria drogi ze względu na funkcję - droga gminna;

2) § 8 pkt 1 in fine, który stanowi, że „przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem” poprzez doprecyzowanie w § 8 pkt 1, w jaki sposób w rzeczywistości ma być zrealizowana obsługa obszaru objętego planem.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona.

W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określono sposób obsługi komunikacyjnej. Zapis w § 8 pkt 1 in fine jest ustaleniem ogólnym dotyczącym całego obszaru zmiany planu miejscowego;

3) § 8 pkt 1, działki nowowydzielane pod drogi wewnętrzne zakończone placem nawrotowym, zgodnie z przepisami szczególnymi, w szczególności w zakresie w jakim plan nie wyznacza placu nawrotowego (manewrowego) na końcu ślepej uliczki – drogi bez przejazdu.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

W ustaleniach szczegółowych dla terenu 3UM dopuszczono możliwość lokalizacji w terenie m.in. dróg wewnętrznych, placów, również w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 01KD. Ponadto, na załamaniu drogi 01KD przewidziano plac nawrotowy (manewrowy) i dodano plac na zakończeniu drogi. W celu wyznaczenia placu kończącego drogę 01KD w terenie 3UM zdjęto nieprzekraczalną linię zabudowy na końcowym odcinku ww. drogi;

4) § 8 pkt 7, gdyż zapis „przedstawiona w planie miejscowym kategoria i klasa dróg nie wyklucza możliwości dokonania zmian ich klasyfikacji w uzasadnionych okolicznościach” zatem z całą pewnością nie może zostać uznany za precyzyjny, z racji tego, iż posługuje się pojęciem nieostrym „w uzasadnionych okolicznościach”, w konsekwencji zapis ten nie powinien znaleźć się w projektowanym mpzp pozostawiając zbyt dużą swobodę interpretacyjną.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

Powyższy ogólny zapis umożliwia zmianę kategorii i klasy dróg. W odniesieniu do drogi w projekcie planu poprawiono ustalenie, że będzie to droga dojazdowa, bez określenia „wewnętrzna”;

5) § 14 pkt 3 teren 3UM /3,36 ha/ lit. a tiret trzecie: „zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce”;

6) § 14 pkt 3 teren 3UM /3,36 ha/ lit. g tiret pierwsze: „obsługa komunikacyjna z drogi 01KDW i przyległej drogi (ul. Wodna) oraz drogi krajowej nr 21 (ul. Główna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, z istniejących zjazdów na działkach nr 627/7 i 628 do istniejącego zagospodarowania, a w przypadku nowego zainwestowania - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi”

- zapisy określone we wskazanych powyżej punktach 5 i 6 niniejszego pisma w zakresie, w którym w porównaniu z obecnie obowiązującym planem ograniczają możliwość zabudowy (brak możliwości zabudowy szeregowej, bądź łączenia budynku mieszkalnego z budynkiem usługowym), a także uniemożliwiają wyjazd drogą krajową nr 21 (ul. Główna) odcinając tym samym nowe inwestycje od tej drogi należy uznać za ograniczające w sposób nadmierny i nieuzasadniony, tj. ingerujące zbyt szeroko w prawo własności. Tym bardziej, że zapisy projektowanego mpzp dotyczące 3UM - w porównaniu z 1UM i 2UM - są najbardziej restrykcyjne i zdecydowanie nieproporcjonalne.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwagi wskazane w punktach 5 i 6 częściowo uwzględnione. Nie uwzględniono możliwości realizacji zabudowy szeregowej.

Zapis dotyczący zabudowy mieszkaniowej w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce, wynika z potrzeby korekty intensywności zabudowy w kontekście m.in. dostępności infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, jak i położenia obszaru zmiany planu miejscowego.

Odstąpienie od zabudowy szeregowej uwarunkowane jest aktualną polityką przestrzenną Gminy, nastawionej na zmniejszenie intensywności zabudowy, zachowanie jak największych powierzchni biologicznie czynnych, mających wpływ na korzystny bilans terenów zabudowanych w stosunku do terenów zielonych. W związku z powyższym, w momencie dokonywania zmian obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Kobylnica, wprowadzane jest uszczegółowienie sposobu zabudowy mieszkaniowej jako jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce. Dla zachowania jednakowej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu miejscowego uzupełniono ustalenia dla terenu 1UM i 2UM o zapis „zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce”.

Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową dopuszczone jest sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich.

Zapis ten umożliwia łączenie budynku mieszkalnego z budynkiem usługowym.

Ulica Główna jest drogą krajową. Zgodnie z uzgodnieniem GDDKiA, dostęp do niej jest ograniczony do istniejącego zjazdu, a obsługa komunikacyjna działek nr 627/7 i 613 odbywać się będzie przede wszystkim z ulicy Wodnej poprzez drogę dojazdową 01KD. W przypadku nowego zainwestowania możliwa jest obsługa terenu z drogi krajowej - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) § 15 pkt 2 tiret pierwsze: ustalenia dla terenu komunikacyjnego, oznaczonego jako 01KDW /0,29 ha/: droga dojazdowa wewnętrzna w formie sięgacza poprzez doprecyzowanie kategorii drogi jako drogi gminnej, tak jak to ma miejsce w obowiązującym mpzp.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

Usunięto określenie „wewnętrzna” pozostawiając zapis „droga dojazdowa”. Uzasadnienie jak w punkcie 1. Doprecyzowano kategorię drogi - droga gminna.

W projekcie zmiany planu uwzględniono złożony przez Właścicieli działek nr 627/7 i 613 w dniu 23 listopada 2015 r. wniosek o zmianę przeznaczenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” - Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1231 z dnia 7 lipca 2005 r.) w zakresie drogi SE.014KL z funkcji drogowej na usługowo-mieszkaniową.

Przychylenie się do ww. wniosku w projekcie planu miejscowego skutkuje częściową likwidacją odcinka drogi SE.014KL, z pozostawieniem w projekcie planu drogi dojazdowej 01KD obsługującej teren 3UM. Powyższe nie ogranicza dostępu terenu do dróg publicznych.