

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXII/69/2012
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 26 września 2012 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3.10.2011 – 24.10.2011, ponownie w dniach 6.02.2012 – 06.03.2012 oraz dniach 5.07.2012 – 31.07.2012r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kosakowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.
1.	07.11.2011r	Krzysztof Jaworski Alicja Jaworska	1. wniosek o zmianę min. odległości usytuowania budynku z 5-6m do 4m od granicy działki.	działka 145/1	2.KDL, 50.MN,MW,UT		+	ad. 1. Na fragmencie koryguje się linię zabudowy na odległość 4 m licząc od linii rozgraniczającej tereny - uwaga w części nieuwzględniona.
2.	07.11.2011 r.	Dariusz Malicki	1. Wniosek, aby fragment działki przeznaczony pod 73.RM przeznaczyć na 17.MN. 2. Wniosek o zmianę współczynników zabudowy dla terenów 15.MN i 17.MN: dla zabudowy wolnostojącej z 20% do 30% powierzchni działki. a dla zabudowy bliźniaczej z 30% do 40%.	działka nr 170	15.MN, 16.MN, 17.MN, 38.MN, 14.KDD, 25.KDW, 26.KDW, 73.RM, 81.K, 41.KX		+	ad. 1. Wnioskowana zmiana narusza ustalenia studium. ad. 2 i 3. Zachowuje się wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla poszczególnych typów zabudowy na całym obszarze planu w celu zachowania ładu przestrzennego. Wskaźniki zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

			3. Wniosek o zwiększenie wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 38.MNU dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z 9,0m do 11,0m (dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego)				+	
3.	07.11.2011 r.	Mieczysław Pienczke	Wniosek o przeznaczenie terenu pod usługi turystyczne	dz. nr 73/5	71.ZE, 2MN		+	Plan dopuszcza usługi turystyki na terenie I.MN. Przeznaczenie całego terenu działki pod zabudowę nie jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
4.	07.11.2011r.	Pikuła Mirosław	Wniosek o wyłączenie z opieki konserwatorskiej znajdujących się na działce obiektów.	dz. nr 100/4	58.UT		+	Teren gospodarstwa wpisany jest do rejestru zabytków i zostało to uwzględnione w projekcie planu. Przedmiotem ustaleń planu oraz uchwały Rady Gminy nie może być wykreślenie obiektów z rejestru zabytków. Sposób wykreślenia obiektu z rejestru zabytków regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5.	07.11.2011r.	Anita Denc Maciej Stromski Magdalena Kwietniewska Józef Stromski Mechelinki,	Wniosek o przekwalifikowanie na działkę turystyczno-usługową	dz. nr 80/2	2.MN, 23.KDP, 71.ZE		+	Naie uwzględnia się w zakresie niezgodnym ze studium.
6.	07.11.2011r.	Henryk Palczewski	1. Wniosek o wprowadzenia zapisów w § 5 ust.12 pkt 2 „decyzje o pozwoleniu na budowę mogą być wydane po wykonaniu sieci uzbrojenia terenu, które go decyzja dotyczy” 2. Wniosek o dodanie w § 5 ust.11 pkt 1 słów: „ decyzje o pozwoleniu na budowę mogą być wydane po wykonaniu ulic dojazdowych do terenu, którego decyzja dotyczy. Na czas budowy dopuszcza się wykonanie samego podłoża z tymczasową warstwą jezdnią np.. płyty YOMB” 3. Wniosek o ustalenie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę stawki procentowej w wysokości 30%. 4. Wniosek o wprowadzenie zapisu: "zabudowa wielorodzinna może być prowadzona tylko na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującego projektem zabudowy cały teren przeznaczony pod taką zabudowę" 5. Wniosek o wyznaczenie				+ + + +	ad.1 i 2 – uwagi nie mogą zostać uwzględnione, ponieważ w uchwale nie można umieszczać zapisów niewynikających wprost z przepisu rangi ustawy . Umieszczenie w treści uchwały cytowanych zapisów uzasadniałoby stwierdzenie nieważności uchwały uchwalające plan miejscowy w tej części. ad. 3 - uwzględnia się w części - ustala się stawkę w wysokości 15%, ad. pkt 4 - plan nie może uzależniać wydania pozwolenia na budowę od tego, aby inwestor objął swoim zamierzeniem budowlanym wszystkie nieruchomości położone w granicach terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi (aby np.: wykupił te tereny lub uzyskał prawo dysponowania gruntami na cele budowlane). ad. pkt 5 - studium gminy wyznacza tereny rozwojowe

			terenów pod inwestycje celu publicznego, rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.					o przewadze funkcji usług publicznych. Tereny te leżą poza granicami sporządzonego planu. Na terenie planu występują tereny o podobnych funkcjach (60.UP, 69.ZU).
7.	07.11.2011r.	Sławomir Zielski	Wniosek o dopuszczenie: 1. MW- zabudowy wielorodzinnej w budynkach do 4 mieszkań, 2. powierzchnię zabudowy do 30%, 3. intensywność zabudowy do 0,5, 4. wysokość zabudowy do 12m - do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe, 5. kolorystyka dachu - grafit.	dz. nr 193/71 i 193/72	46.MN,UT		+ + + + +	ad. 1 - przeznaczenie obszaru działek pozostawia się bez zmian zgodnie z obecnie obowiązującym planem. Działki leżą na terenie oznaczonym w planie symbolem 46.MN,UT i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi turystyki. Dopuszczenie na przedmiotowych działkach innego typu zabudowy niż na pozostałym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi naruszałoby ład przestrzenny. ad 2,3,4 - wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla poszczególnych typów zabudowy na całym obszarze planu w celu zachowania ładu przestrzennego pozostawia się bez zmian. Wskaźniki te, w szczególności wysokość zabudowy były przedmiotem uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. ad. 5 - brak przesłanek do ustalenia jednego koloru dachów - na terenie planu

								występują budynki z dachami w różnych kolorach i w różnych odcieniach (np.: grafitowe, czerwone, bordowe)
8.	07.11.2011r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	Wniosek o usunięcie drogi 2.KDL z terenu działki.	dz. nr 159/3	73.RM, 2.KDL,		+	Nie uwzględnia się w części. Na fragmencie działki zmienia się przebieg linii rozgraniczającej drogi 2.KDL. W wyłożonym projekcie planu teren przedmiotowej działki zajmowany przez projektowaną drogę jest znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Zupełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działkę położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecny plan przeznacza teren pod zabudowę. Oznaczałoby to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze, dlatego zasadniczy przebieg drogi pozostawia się bez zmian.

9.	07.11.2011r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	<p>1. Wniosek o ustalenie w całym planie maksymalnej wysokości budynków na cele mieszkalne (jednorodzinne i wielorodzinne) i usługowe na 9,5m (licząc także poziom posadowienia parteru);</p> <p>2. Ponadto dla zabudowy gospodarczej wraz z mieszkaniem dla rolnika - dopuszczonej jedynie na działkach rolnych (siedliskowych) o powierzchni min. 5000m² na 8,5m, w tym na takich samych działkach - dla budynków gospodarczych bez funkcji mieszkalnych na maksymalnie 6m.</p> <p>3. Ponadto wnioskujemy o ustalenie (bez wyjątku) kąta nachylenia połaci dachowej na 40-45 stopni.</p>	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	<p>ad. 1, 2 - pozostawia się wskaźniki zabudowy bez zmian.</p> <p>Wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla poszczególnych typów zabudowy na całym obszarze planu w celu zachowania ładu przestrzennego zostały przyjęte z uwzględnieniem obecnie obowiązującego planu oraz zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p>ad. 3 - ustalenie wnioskowanego wspólnego kąta nachylenia połaci dachowych dla wszystkich typów zabudowy nie ma uzasadnienia. Na terenie planu znajdują się budynki różnego typu, zwłaszcza dotyczy do zabudowy gospodarczej i garaży. Ponadto proponowany zapis powodowałby ograniczenia dla możliwości rozbudowy istniejących budynków.</p>
10.	04.11.2011r.	Barbara Somla	Wniosek o dopuszczenie budowy siedliska na działce mniejszej niż 5000m ² .	dz. nr 227/3 i 227/4	73.RM		+	<p>Studium dopuszcza zabudowę na działkach powyżej 5000m². Ustalenie minimalnej działki o mniejszej powierzchni byłoby niezgodne z ustaleniami studium.</p>

11.	07.11.2011r.	Bolesław Pienczke	<p>1. Wniosek o zmianę przeznaczenie terenu działek na funkcję pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem możliwości zabudowy usługowej - usługi turystyki.</p> <p>2. Wniosek o ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy dla wszystkich obszarów o identycznej funkcji na tym samym poziomie.</p>	dz. nr 83, 141/3, 162/1, 179, 180	dz. 83 - 1.MN, dz. 141/3 - 9.MN, 12.KDD, 12MN, dz. 162/1 - 13.MN, 73.RM, dz. 179,180 - 74.RM, 20.MN, 27.KDW, 19.MN, 25.MN, 28.KDW, 23.MN		+	<p>ad. 1 - utrzymuje się przeznaczenie terenu bez zmian, zgodnie z obowiązującym planem oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Usługi są dopuszczone w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.</p> <p>ad. 2 - uwzględnia się w części: dla terenów 23.MN i 25.MN zmienia się wysokość zabudowy na 9m (tak jak to ma miejsce na terenach sąsiednich 19.MN i 20.MN). Na pozostałych terenach wskaźniki pozostawia się bez zmian.</p> <p>Parametry zabudowy zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązującego planu i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p>
12.	18.10.2011r.	Daniel Skrzypek	Wniosek, aby nieruchomość uzyskała status działki budowlanej, w celu wybudowania domu.	dz. nr 227/5 i 227/6	73.RM		+	<p>Przedmiotowe działki zgodnie z obowiązującym planem oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy leżą na terenach rolnych. Wprowadzenie na ich obszarze terenów przeznaczonych pod zabudowę byłoby niezgodne z ustaleniami studium gminy.</p>

13.	16.03.2012r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	<p>1. Wniosek o zmianę zapisu karty terenu 73.R oraz 74.R w następujący sposób: 'W związku z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż 5000m².</p> <p>2. Wniosek o usunięcie drogi 2KDL z terenu działki.</p>	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	+	<p>1. Propozycja zapisu planu wprowadzającego absolutny zakaz zabudowy (na terenach 73.R i 74.R) jest sprzeczna z powszechnie obowiązującym prawem. Zakaz zabudowy może wynikać jedynie z przepisów odrębnych. Z przepisów odrębnych obowiązujących na przedmiotowym terenie nie wynika zakaz zabudowy.</p> <p>2. Na fragmencie działki 159/3 zmieniono przebieg linii rozgraniczającej drogi 2.KDL w stosunku do wyłożonego po raz pierwszy projektu planu. W wyłożonym ponownie projekcie planu teren przedmiotowej działki zajmowany przez projektowaną drogę jest mniejszy oraz znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Pełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działką położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecny plan przeznacza teren pod zabudowę. Oznacza to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze.</p>
-----	--------------	-------------------------------	---	----------------------	----------------------	--	---	---	--

14	14.08.2012r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	Wniosek o ustanowienie strefy ochrony archeologicznej adekwatnej do rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo. W przypadku pełnej akceptacji wniosku o zmianę przebiegu drogi 2.KDL zgodnie z naszą propozycją z dnia 13.08.2012 - powyższy wniosek o ustanowienie strefy ochrony archeologicznej na działce 156/1 można traktować jako nieaktualny i wycofany.	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	Przebieg granic stref ochronnych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu został doprecyzowany i ustalony w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami ochrony zabytków
15	14.08.2012r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	1. Wniosek o sformułowanie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów 73R i 74R adekwatnie do Studium, w tym wyznaczenia w planie możliwości zabudowy rolnej lub rezydencjonalnej jedynie na działkach o powierzchni minimum 5000m ² poprzez utrzymanie zakazu zabudowy na działkach mniejszych niż 5000m ² z powołaniem się na przepisy nadrzędne. 2. Wniosek o korektę zapisów w pkt 4 lit d dla karty 73R i 74R poprzez zmianę sformułowania z "zabudowę mieszkaniową" na "zabudowę siedliskową lub rezydencjonalną na działkach o powierzchni min. 5000m ² lub inne sformułowanie odnoszące się w sposób właściwy do prawidłowego przeznaczenia i wykorzystania tego terenu.	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	ad 1. Plan dopuszcza na terenach 73 i 74R zabudowę siedliskową, tym samym nie narusza ustaleń Studium UiKZP Gminy Kosakowo, które proponuje "ewentualną lokalizację na tym terenie zabudowy rezydencjonalnej lub siedliskowej na działkach o powierzchni min. 0,5ha. Plan określa minimalną wielkość działki jako 5000m ² . ad 2. Sformułowanie w planie wynika z uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem. Przepisy te odnoszą się do terenów mieszkaniowych - plan dopuszcza w siedliskach taką zabudowę. ad 3. W wyłożonym po raz trzeci projekcie planu teren przedmiotowej działki zajmowany przez projektowaną drogę jest mniejszy niż w wersji

			3. Wniosek o zmniejszenie linii rozgraniczającej 2KDL od strony terenu 73R i 74R przy jednoczesnym dostosowaniu linii zabudowy dla działki 156/1 w taki sposób, aby możliwe było poprowadzenie drogi 2KDL zgodnie z innym naszym wnioskiem z dnia 13.08.2012					pierwotnej projektu oraz znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Zupełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działkę położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecnie obowiązujący plan przeznacza teren pod zabudowę. Oznacza to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze.
16	14.08.2012r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	1. Wniosek o uwzględnienie w planie potrzeby ochrony istniejących nielicznych obiektów przyrodniczych, w szczególności ochronę starego (ok. 150 letniego) dębu znajdującego się w pasie drogi, na działce 227/6 oraz sąsiedniego, młodszego dębu, który wraz z dębem pomnikowym tworzy tzw. mini zespół krajobrazowo-przyrodniczy. 2. Wniosek o dalsze częściowe usunięcie drogi KDL z terenu działki 159/3 zgodnie z propozycją graficzną załączoną do powyższego wniosku.	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	ad. 1. Dąb leży na działce nr 227/6, czyli poza projektowanymi liniami rozgraniczającymi drogi. W celu ochrony cennego drzewa, wokół starego dębu został utworzony teren zieleni publicznej. Drugi dąb również znajduje się poza pasem drogowym. (Zespół przyrodniczo-krajobrazowy to fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na walory widokowe lub estetyczne; ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy; źródło: ustawa "O ochronie przyrody"). Jeden z dębów stanowi pomnik przyrody, dlatego w celu ochrony dębu droga została przesunięta w kierunku działki nr 156/1o ok.1,5m. ad. 2. Przebieg drogi został już skorygowany na korzyść składającego uwagę po pierwszym wyłożeniu projektu planu do

								<p>publicznego wglądu. Zajmowany przez projektowaną drogę teren jest mniejszy niż w wersji pierwotnej projektu oraz znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Ponownie przesunięto drogę w kierunku wschodnim, lecz w całości nie uwzględniono uwagi. Zupełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działkę położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecnie obowiązujący plan przeznacza teren pod zabudowę. Oznacza to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--