Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

**Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 4 sierpnia 2023 r. do 28 sierpnia 2023 r.**

**Termin na wniesienie uwag do 11 września 2023 r.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Data wpływu uwagi** | **Nazwisko  i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej** | **Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga** | **Sposób rozpatrzenia uwagi przez  Wójta Gminy Kołbaskowo** | | **Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Kołbaskowo załącznik do uchwały**  **nr …../…./2023**  **z dnia 2023** | | **Uwagi** |
| Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona |
| 1. | 11.09.2023 | **Osoby prywatne** | dz. nr ewid. 249/12, obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | Wniesiono o dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej oraz związanej z działalnością rolną/hodowlą i odpowiedniej dla prowadzenia działalności ogrodniczej/agroturystycznej.  Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi. |
| 2. | 11.09.2023 | **Osoby prywatne** | dz. nr ewid. 249/12, obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | Wniesiono o przyjęcie na części działki 249/12 pozostającej poza obszarem NATURA 2000 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej.  Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi. |
| 3. | 11.09.2023 | **Osoby prywatne** | dz. nr ewid. 249/12, obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x | x |  | Wniesiono o wyłączenie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 249/12 w całości lub części pozostającej poza obszarem NATURA 2000.  Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi. |
| 4. | 11.09.2023 | **Osoby prywatne** | dz. nr ewid. 168/2, 170/1, 170/2 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 1K, 2K – tereny kanalizacji**)** |  | x |  | x | Wniesiono o dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej oraz związanej z działalnością rolną/hodowlą i odpowiedniej dla prowadzenia działalności ogrodniczej/agroturystycznej.  Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi. |
| 5. | 11.09.2023 | **Osoby prywatne** | część dz. nr ewid. 168/2, 170/2 obręb Kołbaskowo  (1K, 2K – tereny kanalizacji) |  | x |  | x | Wniesiono o nie wprowadzenie oznaczeń 1K na części działki nr 168/2 oraz 2K na części działki 170/2.  Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi. |
| 6. | 11.09.2023 | **Osoby prywatne** | Teren objęty projektem planu |  | x |  | x | Wniesiono w par. 15 pkt 7 o dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia (studnia). |
| 7. | 11.09.2023 | **Osoba prywatna** | dz. nr ewid. 179/3, 179/5 obręb Kołbaskowo  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 7.1.  Wniesiono o wyłączenie części działek o powierzchni 80% od granicy działki 179/2, wzdłuż granicy z działkami 176/1, 184/2 oraz 170/5 pod budowę domów jednorodzinnych, a na pozostałej części umożliwienie działalności rolniczej tj. prowadzenie ogrodnictwa, hodowla zwierząt, uprawa roślin, sadzenie drzew oraz stawianie obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z podłożem, a także prowadzenie działalności rekreacyjnej, agroturystycznej. |
| dz. nr ewid. 179/3, 179/5 obręb Kołbaskowo  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 7.2.  lub umożliwienie podziału działki 179/5 na 3 części po ok. 3500 m2 oraz przeznaczenie działki 179/3 pod budowę domów jednorodzinnych i wydzielenie z każdej z ich obszaru pod tę zabudowę a pozostałą część przeznaczyć jak w pkt 1 (uprawa roślin, hodowla zwierząt, rekreacja). |
| dz. nr ewid. 179/3, 179/5 obręb Kołbaskowo  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 7.3.  lub umożliwienie na terenie proponowanym do wyłączenia spod możliwości budowy domów jednorodzinnych umożliwienie zabudowy zagrodowej oraz prowadzenie działalności agroturystycznej. |
| 8. | 04.09.2023 | **Osoba prywatna reprezentowana przez radcę prawnego** | działki znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy  1RZM - teren zabudowy zagrodowej) |  | x |  | x | 8.1.  Kwestionuje się przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące: przeznaczenia nieruchomości na teren rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) oraz na teren zabudowy zagrodowej (1RZM). Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w postaci takiego przeznaczenia nieruchomości tj. oznaczonego symbolem 1RN oraz 1RZM są nie do pogodzenia z ładem przestrzennym panującym na obszarze terenów w obrębie Kołbaskowo. W obecnym stanie rzeczy, z natury urbanistyczno – planistycznej w pełni racjonalne jest przeznaczenie większości terenów działek objętych procedurą planistyczną na przyszłe cele zabudowy dla przedsięwzięć polegających na budowie budynków mieszkalnych oraz usługowych – na zasadzie kontynuacji funkcji występującej w ich sąsiedztwie.  Jednocześnie zaznaczenia wymaga, iż brak jest podstaw, aby w odniesieniu do działek stanowiących tzw. własność prywatną narzucony został nakaz zachowania istniejących łąk i pastwisk, zachowania istniejących nieużytków. Część działek, które nie nadają się z uwagi na istniejące uwarunkowania do trwałej zabudowy, obejmujące przede wszystkim tereny częściowo podmokłe powinny zostać dopuszczone do zagospodarowania przez właścicieli w inny sposób. Możliwe jest realizowanie na nich funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej oraz posadowienie na nich obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowanie tam działalności rolniczej.  Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi oraz apel o dokonanie wszechstronnego wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. |
| dz. nr ewid. 191/13,  Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy  1RZM - teren zabudowy zagrodowej) |  | x |  | x | 8.2.  Nadto należy wskazać, że w projekcie planu pod zabudowę zagrodową o symbolu 1RZM została przeznaczona jedynie część należącej do mojej Mandatki działki nr 191/13. Rozwiązanie to nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia. W pierwszej linii potencjalnej zabudowy działki, wzdłuż drogi dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa gospodarcza występuje jedynie uzupełniająco. Działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie zasad kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – zabudowa mieszkaniowa. W tym kontekście należy wskazać, że na rzecz mojej Mandatki Wójt Gminy Kołbaskowo wydał już Decyzję nr 65/17 o warunkach zabudowy przedmiotowej działki z dnia 25.09.2017 r., w której ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z wbudowanym garażem jednostanowiskowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.  Powołując się na opisywane w piśmie względy architektoniczno – urbanistyczne, ładu przestrzennego i logiki przestrzennej, brak jest podstaw aby działce 191/13 po części przypisać funkcję zabudowy zagrodowej, a po części objąć ją całkowitym zakazem zabudowy.  Ponownie nadmienić należy, że zgodnie z dokumentem określającym zasady zagospodarowania działki 191/13 (wydanymi warunkami zabudowy) ustalone zostały warunki budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, gdzie funkcja zabudowy została określona jako funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej. Potencjalne wejście w życie procedowanego planu spowoduje brak możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonymi warunkami zabudowy i uniemożliwi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Skoro, tak to bezsprzeczne pozostaje, że korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy zostanie wykluczone, a wartość nieruchomości 191/13 ulegnie obniżeniu. Mając na uwadze powyższe, brak jest podstaw prawnych do ustalenia w planie opłaty od wzrostu wartości nieruchomości objętej symbolem 1RZM, związane z uchwaleniem planu.  Mając na uwadze powyższe, kwestionuje się §23 pkt 1 projektu planu w zakresie jakim ustala on opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w granicach terenów 1RZM.  Nadto podnosi się, że brak jest podstaw do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określonych symbolem (1RN). |
| Tereny działek znajdujące się w granicy terenu 1RN  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 8.3  W odniesieniu do przeznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) wnosi się o:  Zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie-publicznym – jako kontynuację zabudowy dominującej w sąsiedztwie działek objętych planem, natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowanie tam działalności rolniczej.  Wyznaczenie przez Gminę granic zabudowy opisanych powyżej i przyjęcie w części opisowej projektu planu oraz załączniku graficznym rozwiązań pozwalających zagospodarować poszczególne tereny odpowiednio na sposoby wskazane powyżej tj. przeznaczenie mieszkaniowo/usługowe oraz przeznaczenie rekreacyjne. |
| Tereny działek znajdujące się w granicy terenu 1RN  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 8.4  Ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji wnosi się o:  zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową – na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej.  Wyznaczenie przez Gminę granic zabudowy opisanych powyżej i przyjęcie w części opisowej projektu planu oraz załączniku graficznym rozwiązań pozwalających zagospodarować poszczególne tereny odpowiednio na sposoby wskazane powyżej tj. przeznaczenie gospodarcze/zagrodowe oraz przeznaczenie rekreacyjne. |
| Teren objęty projektem planu |  | x |  | x | 8.5  W odniesieniu do opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wnosi się o:  zmianę §23 projektu planu poprzez nadanie mu brzmienia:  §23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości:  w granicach terenów 1MNW, 2MNW:30% |
| dz. nr ewid. 191/13  (1RZM - teren zabudowy zagrodowej,  1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x | x |  | 8.6  Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 191/13 (9.234 m2), obejmującej obszar zgodny z wydanymi warunkami zabudowy – Decyzja nr 65/17 z dnia 25.09.2017 r. |
| dz. nr ewid. 191/13  (1RZM - teren zabudowy zagrodowej, 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.7  lub w zakresie obszaru działki objętego wydanymi warunkami zabudowy (9.234 m2) -zmianę przyjętych w planie rozwiązań na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenu uchylającego planowaną zabudowę zagrodową i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 191/13. |
| dz. nr ewid. 191/13  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 8.8  Ponadto w zakresie pozostałego terenu działki 191/13 – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej. |
| dz. nr ewid. 191/13  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,  1RZM - teren zabudowy zagrodowej**)** |  | x |  | x | 8.9.  ponadto (w razie braku wyłączenia części działki nr 191/13 z procedury planistycznej)  dopuszczenie możliwości podziału działki wg. załączonego projektu mapy (Załącznik nr 3) – na 4 działki po około 6250m2 każda. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.10  Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 170/4, obejmującej obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.11  lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 176/8. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.12  Ponadto w pozostałym zakresie - uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.13  ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji):  zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową – na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.14  Ponadto (w razie braku wyłączenia części działki nr 176/8 z procedury planistycznej:  dopuszczenie możliwości podziału działki wg. załączonego projektu mapy (Załącznik nr 5) – na 3 działki po około 4.613 m2 każda. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.15  Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 170/4, obejmującej obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.16  lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 170/4. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.17  ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji):  w zakresie terenu działki obejmującego obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową – na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast z terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej. |
| dz. nr ewid. 170/4  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy) |  | x |  | x | 8.18  ponadto:  w pozostałym zakresie – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej. |
| 9. | 04.09.2023 | **Osoba prywatna reprezentowana przez radcę prawnego** | Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy  1RZM - teren zabudowy zagrodowej) |  | x |  | x | 9.1  Kwestionuje się przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące; przeznaczenia nieruchomości na teren rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) oraz na teren zabudowy zagrodowej (1RZM).  Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w postaci takiego przeznaczenia nieruchomości tj. oznaczonego symbolem 1RN oraz 1RZM są nie do pogodzenia z ładem przestrzennym panującym na obszarze terenów w obrębie Kołbaskowo.  W obecnym stanie rzeczy, z natury urbanistyczno – planistycznej w pełni racjonalne jest przeznaczenie większości terenów działek objętych procedurą planistyczną na przyszłe cele zabudowy dla przedsięwzięć polegających na budowie budynków mieszkalnych oraz usługowych – na zasadzie kontynuacji funkcji występującej w ich sąsiedztwie.  Jednocześnie zaznaczenia wymaga, iż brak jest podstaw, aby w odniesieniu do działek stanowiących tzw. własność prywatną narzucony został nakaz zachowania istniejących łąk i pastwisk, zachowania istniejących nieużytków. Część działek, które nie nadają się z uwagi na istniejące uwarunkowania do trwałej zabudowy, obejmujące przede wszystkim tereny częściowo podmokłe powinny zostać dopuszczone do zagospodarowania przez właścicieli w inny sposób. Możliwe jest realizowanie na nich funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej (namioty foliowe) oraz posadowienie na nich obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.  Jak już wskazano, w sąsiedztwie terenu objętego planem zabudowa gospodarcza występuje uzupełniająco. A zatem w razie braku przychylenia się przez Gminę do uwag dotyczących zasadności kontynuacji zabudowy jednorodzinnej i usługowej, zasadne jest przeznaczenie działek na zabudowę zagrodową, z możliwością prowadzenia folwarków i agroturystyki, co będzie stanowiło promocje dla całej Gminy i regionu. Zasadne i możliwe w tym zakresie są zabudowania stajenne (stajnia z budynkiem socjalno-gospodarczym) czy też posadowienie infrastruktury niezbędnej do hodowli alpak, kóz czy koni. Elementem komponującym się w tak zagospodarowany teren byłaby budowa bazy noclegowej dla gości i klientów – domki, campingi wraz z zabudową zagrodową socjalno – mieszkalną przeznaczoną dla właścicieli. Koncepcję tę wypełniałoby zagospodarowanie terenów częściowo podmokłych znajdujących się w głębi terenu objętego planem na: pastwiska i wybiegi dla zwierząt – koni, alpak czy kóz, plac służący do jazdy konnej i nauki jazdy konnej oraz strefy przeznaczone do odpoczynku i rekreacji – wiaty, ławki. Rozwiązanie to proponuje się w miejsce obecnie planowanego przez Gminę przeznaczenia nieruchomości o symbolu 1RN, co dotyczy m.in. działki nr 191/16, która stanowi własność mojego Mandata.  Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi oraz apel o dokonanie wszechstronnego wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. |
| dz. nr ewid. 191/13,  Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy  1RZM - teren zabudowy zagrodowej) |  | x |  | x | 9.2  Nadto należy wskazać, że w projekcie planu pod zabudowę zagrodową o symbolu 1RZM została przeznaczona jedynie część należącej jednego z właścicieli działki nr 191/13. Rozwiązanie to nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia. W pierwszej linii potencjalnej zabudowy działki, wzdłuż drogi dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa gospodarcza występuje jedynie uzupełniająco. W pierwszym rzędzie gmina powinna dążyć do kontynuacji funkcji mieszkaniowej na terenach obecnie oznaczonych jako 1RN oraz 1RZM. Jeżeli zaś powyższe propozycje zostaną odrzucone to zasadne jest objęcie zabudową zagrodową większych obszarów, których plan dotyczy, z możliwością ich zagospodarowania w sposób wskazany na stronie 4 niniejszego pisma (zabudowa zagrodowa, agroturystyka, hodowla zwierząt, rekreacja).  Jednocześnie zaznaczyć należy, że w przypadku gdyby Gmina zdecydował się finalnie przyjąć rozwiązanie pośrednie o którym mowa powyżej (uwzględniając w pewnym stopniu także interesy właścicieli), polegające na objęciu zabudową zagrodową większej liczby nieruchomości (tj. działek oznaczonych obecnie symbolem 1RN, w tym działki należącej do mojego Mandata), to brak będzie podstaw prawnych do ustalenia w planie opłaty od wzrostu wartości nieruchomości objętych symbolem 1RZM, związanej z uchwaleniem planu – zabudowa taka jest zgodna z obowiązującym Studium i możliwa do zrealizowania obecnie.  Nadto podnosi się, że brak jest podstaw do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określonych symbolem (1RN). |
| Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 9.3  W odniesieniu do przeznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) wnosi się o:  zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie-publicznym – jako kontynuację zabudowy dominującej w sąsiedztwie działek objętych planem, natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.  Wyznaczenie przez Gminę granic zabudowy opisanych powyżej i przyjęcie w części opisowej projektu planu oraz załączniku graficznym rozwiązań pozwalających zagospodarować poszczególne tereny odpowiednio na sposoby wskazane powyżej tj. przeznaczenie mieszkaniowo/usługowe oraz przeznaczenie rekreacyjne. |
| Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 9.4  ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji wnosi się o:  zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową i agroturystykę – na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie realizacji inwestycji związanej z zabudową zagrodową – tj. umożliwienie posadowienia obiektów w postaci pastwisk i wybiegi dla zwierząt hodowlanych – koni, alpak czy kóz, placu służącego do jazdy konnej i nauki jazdy konnej oraz stanowisk przeznaczonych do odpoczynku i rekreacji – wiaty, ławki.  Wyznaczenie przez Gminę granic zabudowy opisanych powyżej i przyjęcie w części opisowej projektu planu oraz załączniku graficznym rozwiązań pozwalających zagospodarować poszczególne tereny odpowiednio na sposoby wskazane powyżej tj. przeznaczenie gospodarcze/zagrodowe oraz uzupełniające, w celu pełnej realizacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej. |
| Teren objęty projektem planu |  | x |  | x | 9.5  W odniesieniu do opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wnosi się o:  zmianę §23 projektu planu poprzez nadanie mu brzmienia:  §23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości:  w granicach terenów  1) 1MNW, 2MNW:30%. |
| dz. nr ewid. 191/16  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 9.6  Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 191/16, obejmującej obszar zabudowy nr 1 określony w załączniku nr 2 do niniejszego pisma. |
| dz. nr ewid. 191/16  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 9.7  lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar zabudowy nr 1 określony w załączniku nr 2 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 191/16. |
| dz. nr ewid. 191/16  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 9.8.  ponadto w pozostałym zakresie (obszar nr 2) – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie namiotów foliowych, wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały. |
| dz. nr ewid. 191/16  (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**)** |  | x |  | x | 9.9  ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji):  w zakresie terenu działki obejmującego obszar zabudowy nr 1 określony w załączniku nr 2 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową, w szczególności umożliwiającą prowadzenie folwarku czy agroturystyki, dopuszczenie zabudowań stajennych (stajnia z budynkiem socjalno-gospodarczym) czy też posadowienie infrastruktury niezbędnej do hodowli zwierząt jak np. alpak, kóz czy koni. Nadto umożliwienie zagospodarowania terenu poprzez budowę bazy noclegowej dla gości i klientów – domki, campingi wraz z zabudową zagrodową socjalno – mieszkalną przeznaczoną dla właścicieli - na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych (obszar nr 2) – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie przeznaczenia tych terenów na: pastwiska i wybiegi dla zwierząt, jak np. koni, alpak czy kóz, plac służący do jazdy konnej i nauki jazdy konnej oraz strefy przeznaczone do odpoczynku i rekreacji – wiaty, ławki (funkcja uzupełniająca dla zabudowy zagrodowej i agroturystycznej). |

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

**II wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 11 grudnia 2023 r. do 8 stycznia 2024 r.**

**Termin na wniesienie uwag do 22 stycznia 2024 r.**