

UCHWAŁA NR
RADY GMINY OSIELSKO
z dnia

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany części miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi
Bydgoszcz-Gdańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnąć uwag złożonych do wyłożonego w dniach od 19 stycznia do 19 lutego 2024 r. projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz-Gdańsk.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osielsko.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załącznik do uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ww. ustawy Wójt Gminy Osielsko ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu w dniach od 19 stycznia do 19 lutego 2024 r. do publicznego wglądu projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz-Gdańsk. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu, tj. do dnia 5 marca 2024 r.

Wójt Gminy Osielsko rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 37/2024 z dnia 26 marca 2024 r.

Rada Gminy Osielsko podziela stanowisko organu wykonawczego co do nieuwzględnionych uwag. Rada Gminy Osielsko **na posiedzeniu w dniu 2024 r.** rozpatrzyła indywidualnie złożone uwagi w następujący sposób:

1. Uwagi złożone przez osobę prawną, data wpływu uwagi 06.03.2024 r.

Treść uwagi: Dla działki nr 581/26 „... umożliwić realizację budynku mieszkalnego o wysokości do 13 m npt. z dachem wysokim o nachyleniu połaci od 35° do 55° ...” „... Oczekuje wprowadzenia zachowania ww. dotychczasowych ustaleń dla terenu 41U/M (obowiązujący plan) ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Zaznacza się, że na przedmiotowym terenie istnieją budynki o wysokości wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz dachy o kącie nachylenia analogiczne w stosunku do wskazanych w ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Uwagi złożone przez osobę prawną, data wpływu uwagi 06.03.2024 r.

Treść uwagi: „...Kwestionuję następujące rozwiązania w projekcie MPZP obszaru gminy Osielsko w rejonie drogi Bydgoszcz – Gdańsk dotyczące będących we władaniu spółki działek nr 582/6, 581/20 i 581/26 – obr. Osielsko:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej z dróg oznaczonych w projekcie: KD-L3 (ciąg ulic Jeziorańskiej i Fregaty) oraz KX3 (ul. Bałtycka)
- 2) odejście od zasady kształtowania zabudowy od strony ul. Szosa Gdańska (wymóg szczególnego sposobu kształtowania elewacji budynków, co oznacza także nakaz skupienia tej zabudowy wzdłuż tej ulicy, w czytelnych ciągach elewacji) przez dopuszczenie rozlewania się funkcji usługowych, w tym intensywnych (handel wielkopowierzchniowy, którego realizacja na wszystkich terenach usługowych nie jest wyraźnie zakazana ustaleniami planu) na tereny oddalone od ul. Szosa Gdańska – tereny w projektowanym planie oznaczone symbolami: 42U i 43U (...) Oczekuje zachowania dotychczasowego przeznaczenia terenów: 41U/MN, 42U, 43U i 44U (obowiązujący plan) i zmniejszenia parametrów zabudowy w projekcie, doprowadzenie warunków w zakresie komunikacji do

zgodności z wymogami ustawowymi ... zmniejszenie intensywności usług w otoczeniu mojej galerii, zakazania na okolicznych ww. terenach handlu wielkopowierzchniowego ...”.

„...Usunąć treść § 7 pkt 12 uchwały (projekt planu)

zmienić ustalenie dotyczące intensywności i wysokości zabudowy usługowej oddalonej od ul. Szosa Gdańska (tereny 41U/MN, 42U, 43U) – wysokość do 9 m npt., intensywność zabudowy mniejsza od 0,7, udział powierzchni zabudowy na działce mniejszy od 40%, zakaz handlu wielkopowierzchniowego. ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zwracamy uwagę na zasadność wskazania obsługi komunikacyjnej z dróg niższego rzędu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem KD-GP1. Należy podkreślić, że droga KD-GP (droga publiczna główna ruchu przyspieszonego) jest drogą o charakterze zbiorczym dla dróg niższej kategorii oraz o charakterze tranzytowym.

Projektowanie terenów usługowych przy głównych ciągach komunikacyjnych i skrzyżowaniach na terenie gminy jest zasadne. Zwracamy uwagę, że wszystkie tereny w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu posiadają dopuszczenie funkcji usługowej.

Uwaga dotycząca handlu wielkopowierzchniowego jest niezasadna ponieważ projekt planu nie wyznacza terenów UC- tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Dla zapewnienia dostępu usług, dla rozwijających się terenów mieszkalnych na terenie gminy Osielsko, zasadne jest wyznaczenie odpowiedniej ilości terenów o funkcji usługowej, które powinny być lokalizowane przy terenach skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych, co zostało spełnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla funkcji usługowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowlanych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji usługowej wyznaczonej w planie.

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Zaznacza się, że na przedmiotowym terenie istnieją budynki o wysokości wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwagi złożone przez osobę prawną, data wpływu uwagi 13.02.2024 r.

Treść uwagi: „... mając na uwadze postanowienia wpisane w paragrafie 9 pkt 15 ww projekcie dot. terenów oznaczonych symbolami 3MW/U obejmujących w szczególności działki 480, 481/1, 481/2, 482/2 oraz 483, które to przeznaczone zostały na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niniejszym wnoszę o rozważenie przebudowy ul Kruczej (KD-D3), która to zgodnie z projektem zapewnić ma obsługę komunikacyjną wymienianych działek...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren KD-D3 stanowi istniejącą drogę, która obsługuje istniejące zabudowania, dlatego uzasadnione jest zachowanie istniejącej drogi w jej granicach geodezyjnych.

Informujemy również, że po złożeniu uwag i dostosowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do części złożonych uwag zrezygnowano z wyznaczania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3MW/U. Teren 3MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w wyniku uwzględnienia części złożonych uwag do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie zmieniony na teren 3MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

4. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 06.03.2024 r.

Treść uwagi: „...Kwestionuję przeznaczenie w projekcie MPZP obszaru gminy Osielsko w rejonie drogi Bydgoszcz – Gdańsk działki nr 24/63 (moje działki) oraz działek sąsiednich – nr: 25/4, 24/4, 24/20, 24/146 – obr. Osielsko na cele usługowe (teren 43U), zamiast jak dotąd usługowo-mieszkalne, ustalenie zbyt dużej wysokości zabudowy (12 m npt. zamiast 8-9 m npt.), możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy mojej działki...Wnoszę również o powiększenie wymogu zachowania powierzchni biologicznie czynnej na tym obszarze, do 40%, co uniemożliwi dalszą intensyfikację działalności usługowej...”.

„...Wprowadzić także funkcje mieszkaniową na całym terenie 43U, zmniejszyć wysokość do 8-9 m na całym terenie 43U, zapewnić ochronę przed hałasem – teren mieszkaniowo – usługowy.

Wprowadzić także funkcję mieszkaniową na całym terenie 43U, zmniejszyć wysokość do 8-9 m na całym terenie 43U, odsunąć zabudowę usługową od działki nr 24/63 o 10-15 m. ...”

„...43U zmienić na UM, ew. zielen izolacyjna przy granicy dz. 24/63...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że projektowanie terenów usługowych przy głównych ciągach komunikacyjnych i skrzyżowaniach na terenie gminy jest zasadne. Zwracamy uwagę, że wszystkie tereny w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu posiadają dopuszczenie funkcji usługowej.

Dla zapewnienia dostępności usług dla gminy Osielsko należy wyznaczać tereny o funkcji usługowej i skomasować je przy skrzyżowaniach oraz głównych ciągach komunikacyjnych, co zostało spełnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Zaznacza się, że na przedmiotowym terenie istnieją budynki o wysokości wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla funkcji usługowych zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej, wiązało by się to z utrudnieniami inwestycyjnymi a nawet uniemożliwiało by realizację funkcji usługowych na danym terenie.

Należy podkreślić, że nie ma zasadności dzielenia zieleni izolacyjną terenów o tej samej funkcji i tych samych parametrach budowlanych.

5. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 01.03.2024 r.

Treść uwagi: „...zwracam się w prośbą o zmianę w planie i o dodatkowe zaznaczanie na mojej działce możliwości budowania nie tylko budynków, które mogą powstać jak na terenie U, ale uwzględnić to, że mieszkają tu ludzie i to nie jest teren usługowy a mieszkalny zaznaczając M...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zawracamy uwagę, że wyznaczona funkcja usługowa jest kontynuacją funkcji w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6. ust 7 pkt 1 znajdują się zapisy umożliwiające: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy, dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$, dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji.

6. Uwagi złożone przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 06.03.2024 r.

Treść uwagi:

„... 2. paragrafie 8 ww. projektu dot. terenów oznaczanych symbolem 5U/MN, 6U/MN i 7 U/MN, które to przeznaczone zostały do zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej mieszczące się w Myślenicku wnosimy o obniżenie wysokości zabudowy do 10 m oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej do 50 %,

3. paragrafie 10 ww. projektu dot. terenów oznaczanych symbolem 4MN, które zostały przeznaczone do zabudowy jednorodzinnej w Myślenicku wnosimy o obniżenie wysokości zabudowy do maksymalnie 10 m, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 50% oraz zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,4....”

Uwagi rozpatrzono negatywnie

Dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Zaznacza się, że na przedmiotowym terenie istnieją budynki o wysokości wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zawracamy uwagę, że obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania i przestrzennego wyznaczono minimum 30 % powierzchni działki biologicznie czynnej projekt planu jest kontynuacją zapisów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 04.03.2024 i 05.03.2024 r.

Treść uwagi: „... -w planie U35 przywrócenie mieszkalnictwa; (...)
- powielenie części zapisów odpowiadających terenom mieszkaniowym:
budownictwo do 2 kondygnacji lub 12 m;
minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu;
wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,8;
- wprowadzenie zapisów uniemożliwiających usługi i inwestycje mogące negatywnie wpłynąć na środowisko naturalne i na człowieka (np. budowa stacji benzynowych, oczyszczalni ścieków, wysypisk śmieci itp.)

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że uwaga dotycząca przywrócenia funkcji mieszkaniowej jest bezzasadna, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania i przestrzennego na przedmiotowym terenie została wyznaczana funkcja usługowa. Zwracamy uwagę, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia funkcji wyznaczanych w obowiązującym planie miejscowym.

Należy podkreślić, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania i przestrzennego w § 7. pkt 7 wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Zwracamy uwagę, że w projekt planu wyznacza funkcje danego terenu nie odnosi się wybiórczo jakie usługi mogą być realizowane. Informujemy również, że projekt przedmiotowego planu na wskazanym terenie nie dopuszcza realizacji oczyszczalni ścieków ani wysypiska śmieci.

Zwracamy uwagę, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6. ust 7 pkt 1 znajdują się zapisy umożliwiające: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy, dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$, dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji.

8. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 01.02.2024 r.

Treść uwagi: dotyczy terenu 8U/MN „... składam wniosek o dopuszczenie wysokości budynków usługowych 12,0 m oraz możliwości realizacji 3 kondygnacji nadziemnych...”.

Wniosek o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Dla całego obszaru planu dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono dwie kondygnacje nadziemne. Zwracamy uwagę, że dla budynku o większej powierzchni zabudowy i zastosowania dachu dopuszczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o kącie nachylenia od 1,5° do 55° kalenica budynku może osiągać wysokość powyżej 10 m.

Informujemy, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko uchwalonego uchwałą nr X/99/2015 Rady Gminy w Osielsku z dnia 17 listopada 2015 r. wskazano dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

9. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 05.03.2024 r.

Treść uwagi: „...Proszę o zmianę dla działek w obszarze 76U/MW/MN o numerach 17/52, 17/51, 17/53, 17/54, 17/50 na taką samą jaką jest obok 77MN...”.

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zwracamy uwagę, że w sąsiedztwie terenu 77MN znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna co wskazuje na zasadność zachowania kontynuacji funkcji. Niemniej informujemy, że dla zapewnienia ochrony interesu osób trzecich, we władaniu których są tereny sąsiednie, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono na terenie 76U/MW/MN zieleni izolacyjną szerokości minimum 10 m od strony terenu 77MN.

10. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 05.03.2024 r.

Treść uwagi: „...Kwestionuję przeznaczenie w projekcie MPZP obszaru gminy Osielsko w rejonie drogi Bydgoszcz – Gdańsk działki nr 24/63 (moje działki) oraz działek sąsiednich – nr: 25/4, 24/4, 24/20, 24/146 – obr. Osielsko na cele usługowe (teren 43U), zamiast jak dotąd usługowo-mieszkalne, ustalenie zbyt dużej wysokości zabudowy (12 m npt.. zamiast 8-9 m npt.), możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy mojej działki (...) Wnoszę również o powiększenie wymogu zachowania powierzchni biologicznie czynnej na tym obszarze, do 40%, co uniemożliwi dalszą intensyfikację działalności usługowej...”.

„...wprowadzić także funkcję mieszkaniową na całym terenie 43U, zmniejszyć wysokość do 8-9 m na całym terenie 43U, zapewnić ochronę przed hałasem – teren mieszkaniowo – usługowy.

wprowadzić także funkcję mieszkaniową na całym terenie 43U, zmniejszyć wysokość do 8-9 m na całym terenie 43U, odsunąć zabudowę usługową do działki nr 24/63 o 10-15 m....”

„...43U zmienić na UM, ew. zielen izolacyjna przy granicy dz. 24/63...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że projektowanie terenów usługowych przy głównych ciągach komunikacyjnych i skrzyżowaniach na terenie gminy jest zasadne. Zwracamy uwagę, że wszystkie tereny w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu posiadają dopuszczenie funkcji usługowej.

Dla zapewnienia dostępności usług dla gminy Osielsko należy wyznaczać tereny o funkcji usługowej i skomasować je przy skrzyżowaniach oraz głównych ciągach komunikacyjnych, co zostało spełnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Zaznacza się, że na przedmiotowym terenie istnieją budynki o wysokości wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla funkcji usługowych zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej, wiązało by się to z utrudnieniami inwestycyjnymi a nawet uniemożliwiało by realizację funkcji usługowych na danym terenie.

Należy podkreślić, że nie ma zasadności dzielenia zielenią izolacyjną terenów o tej samej funkcji i tych samych parametrach budowlanych.