

**UCHWAŁA NR XXI/202/20
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 27 października 2020 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Dywity, uchwała co następuje:

§ 1. Postanawia się

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 1;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 2;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 3;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 4;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 5;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 6;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 7;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 8.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

Agnieszka Sakowska-Hrywniak

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd.						
Lp.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	16.10.2020 r.	Teren 1.UM na działce o nr ew. 185/123 w obrębie Ługwałd, gmina Dywity	W terenie oznaczonym 1.UM ustalenie minimalnej powierzchni działki na 2000m ² .		x	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Gminy Dywity z dnia 30 listopada 2011 r. przedmiotowe tereny w częściach przyległych do działki o nr ew. 185/124, 185/122, 185/12 zlokalizowane są na terenach o złożonych warunkach gruntowych do lokalizacji zabudowy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została określona na min. 5000m ² . W procedowanej zmianie miejscowego planu gdzie minimalna powierzchnia działki budowlanej została ustalona na 2500m ² właściciel terenu może wydzielić dużo więcej działek względem planu obowiązującego. Dodatkowo wskazuje się, że przewidywana funkcja terenu jak i ustalone wskaźniki zagospodarowania predysponują do tworzenia większych działek budowlanych niż działki przeznaczone pod typowe budownictwo jednorodzinne. Ustalona w miejscowym planie minimalna powierzchnia działki budowlanej umożliwi podział działek w sposób gdzie lokalizacja obiektów budowlanych będzie możliwa na terenach najbardziej dogodnych do lokalizacji zabudowy, poza terenami o złożonych warunkach gruntowych do jej lokalizacji.
2		Teren 2.UM na działce o nr ew. 185/123 w obrębie Ługwałd, gmina Dywity	W terenie oznaczonym 2.UM ustalenie minimalnej powierzchni działki na 2000m ² oraz umożliwienie poprowadzenie drogi wewnętrznej.		x	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Gminy Dywity z dnia 30 listopada 2011 r. przedmiotowe tereny w częściach przyległych do działki o nr ew. 185/124, 185/122, 185/12 zlokalizowane są na terenach o złożonych warunkach gruntowych do lokalizacji zabudowy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została określona na min. 5000m ² . W procedowanej zmianie miejscowego planu gdzie minimalna powierzchnia działki budowlanej została ustalona na 2500m ² właściciel terenu może wydzielić dużo więcej działek względem planu obowiązującego. Dodatkowo wskazuje się, że przewidywana funkcja terenu jak i ustalone wskaźniki zagospodarowania predysponują do

						tworzenia większych działek budowlanych niż działki przeznaczone pod typowe budownictwo jednorodzinne. Ustalona w miejscowym planie minimalna powierzchnia działki budowlanej umożliwi podział działek w sposób gdzie lokalizacja obiektów budowlanych będzie możliwa na terenach najbardziej dogodnych do lokalizacji zabudowy, poza terenami o złożonych warunkach gruntowych do jej lokalizacji.
3	21.10.2020 r.	Cały obszar miejscowego planu	Utrzymanie stawki procentowej jednorazowej wpłaty z tytułu wzrostu nieruchomości na poziomie 30%.		x	Ustalenie stawki procentowej na poziomie 10% ma stanowić zachętę do szybkiego zainwestowania w strefie przedsiębiorczości, co wpłynie na zwiększenie podatków z tytułu gruntów i budynków przeznaczonych na cele usługowe, usługowo produkcyjne i mieszkaniowe, jak również przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia mieszkańców gminy co ma również bezpośredni wpływ na wielkość podatków z PIT i CIT. Ustalenie stawki na poziomie 30% mogłoby spowodować brak inwestycji na przedmiotowym terenie przez najbliższe 5 lat co spowodowałoby brak dochodów z tytułu podatków od gruntów i budynków przeznaczonych na cele inwestycyjne oraz podatków z tytułu PIT i CIT jak i faktyczny brak możliwości otrzymania renty planistycznej.
4		2.KDD	W projekcie planu całkowicie zmieniono uwarunkowania jakie powinny w przyszłości spełniać drogi. Zasadniczym przykładem jest droga w projekcie oznaczona jako 2KDD , a w obowiązującym planie 1KDW. Droga ta przebiega bezpośrednio od strony południowej przed działkami o zabudowie mieszkalnej, które są już zabudowane i zamieszkałe, Droga została ujęta jako droga publiczna, ale przy okazji zlikwidowano zapisy dotyczące jej cech. Nie określa się jaką szerokość powinna mieć jezdnia, pasy ruchu, z czego ma być wykonana, nie wspomina się pasie pod infrastrukturę techniczną. Poprzednio plan określał szerokość samej jezdni, ilość pasów oraz to, że jezdnia miała powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną. W obecnym projekcie brak takich zapisów, taka dowolność może skutkować niekorzystnym oddziaływaniem na nieruchomości zamieszkałe np. w przypadku wysypania na drodze gruzu, żwiru kurz będzie czynnikiem wpływającym negatywnie na użytkowanie nieruchomości, co może dać podstawę do odszkodowania, gdyż zmiana planu wnosi niekorzystne rozwiązania. Wnoszę zatem o utrzymanie poprzednio obowiązującego zapisu lub doprecyzowanie obecnego w zakresie wykonania nawierzchni drogi, szerokości jezdni		x	Droga 2.KDD została zakwalifikowana do dróg publicznych. W zakresie dróg publicznych obowiązuje ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze do ustawy w tym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, które wskazują wymagania stawiane drogom publicznej dla odpowiedniej klasy. Określona dla drogi 2.KDD klasa techniczna to klasa dojazdowa . Cześć poruszonych kwestii dotyczy bezpośrednio organizacji ruchu lub technologii budowy
5		2.KDD	W projekcie planu uwzględnić oddzielenie zielenią części mieszkalnej od części przemysłowej, naturalną granicą w części południowej planu jest obecnie droga 2KDD (nr wg projektu planu), co można wykorzystać w tym celu. Zwiększony ruch po zamknięciu wjazdu na drogę nr 51 oraz powstające firmy i ruch z tym związany generują		x	W projekcie planu wskazuje się normy hałasu dla terenów objętych ochroną przed hałasem. Wszelka działalność w strefie przedsiębiorczości nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Na terenie przyległym poprzez drogę 2.KDD i oznaczonym symbolem 2.U nie przewiduje się przemysłu. Działalność usługowo – produkcyjna

		bardzo duży hałas, przez całą dobę (są obiekty otwarte 24h na dobę) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkalnych. Wnoszę zatem o zaplanowanie w pasie drogowym nasadzeń o stosownej wielkości i gęstości wzdłuż drogi 2KDD (nr wg projektu planu), które będą naturalną barierą i granicą pomiędzy Strefą Przedsiębiorczości, a strefą mieszkalną, ewentualnie umieścić stosowne zapisy w specyfikacji dla danych terenów objętych planem sąsiadujących z terenem zamieszkałym.			przewidywana jest dopiero na terenie 1.U, który w części położonej najbliższej terenów mieszkalnych jest już zainwestowany. Jednocześnie w projekcie planu nie zakazuje się realizacji nasadzeń drzew w wyznaczonym pasie drogowym drogi publicznej, a ewentualne nasadzenia drzew muszą spełnić przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
6	2.KDD	Wnoszę o ujęcie w przyszłym planie zapisów stanowiących o wyposażeniu drogi 2.KDD w spowalniacze ruchu pozwalające na ograniczenie ruchu na całej długości drogi.		x	Wyposażenie drogi w spowalniacze ruchu stanowi element organizacji i bezpieczeństwa ruchu i powinno być poprzedzone analizą bezpieczeństwa ruchu. Wskazywanie w miejscowym planie takiego obowiązku byłoby przedwczesne.
7	1.ZI	Poprawić załącznik graficzny do projektu planu. W załączniku tym brak jest zbiornika wodnego, który znajdował się w poprzednim planie, w części południowej planu - od strony wjazdu do obszaru objętego przedmiotowym planem od ul. Sosnowej, na południe od działki nr 264/12. W poprzednim planie zbiornik ten figuruje w obecnym znika. Zaznaczyć należy, że w prognozie oddziaływania na środowisko, która została opracowana na potrzeby projektu przedmiotowego planu, zbiornik ten występuje i nie ma w tym dokumencie mowy o jego likwidacji, wskazuję się także, że jest to obszar głównych zbiorników wód podziemnych Warmia i Olsztyn, tak więc jest to teren szczególnie. Biorąc pod uwagę obecną sytuację hydrologiczną oraz obowiązujące przepisy w tej materii, likwidacja zbiornika musiałaby być uzgodniona ze stosownym ministerstwem, a takie uzgodnienia nie zostały dołączone do przedmiotowego projektu, a jeżeli takie były to powinny. Wnioskuje więc o dokonanie stosownej korekty lub dołączenie stosownych dokumentów sankcjonujących stan ujęty w załączniku graficznym.		x	Projekt planu został uzgodniony z organami niezbędnymi do opiniowania i uzgadniania projektu planu a postanowienia organów uzgadniających znajdują się w dokumentacji formalno – prawnej. Istniejący zbiornik wodny może być wykorzystany na cele przestrzeni publicznej na zasadach określonych w projekcie planu.

8	2.U	<p>Zwiększono w projekcie na działkach usługowych w strefie 2U znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie strefy typowo mieszkalnej wskaźniki zabudowy z 0,5 na 0,65. Jest to kolejne działanie, które niekorzystnie wpływa na sąsiednie nieruchomości, gdyż nie daje możliwości łagodnego przejścia z części mieszkalnej do przemysłowej. Niefortunne usytuowanie strefy usługowej, przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie strefy mieszkalnej wymaga łagodnego połączenia tych dwóch odmiennych zabudów.</p> <p>Również znacząco ograniczono wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej z 30% na 15% powierzchni działki.</p> <p>Zwiększono z 1000m² na 2000m² powierzchnię tzw. sprzedaży.</p> <p>Wszystkie te zapisy powodują niekorzystne oddziaływanie na sąsiadujące działki z zabudową mieszkalną, zmiana planu w tym zakresie nie uwzględnia całkowicie sytuacji obecnych mieszkańców i zmiana ta nie powinna mieć miejsca i należy pamiętać, że oprócz przedsiębiorców w części tej mieszkają zwykli ludzie i zaakceptowali już pewien stan rzeczy, który teraz ma być zmieniony na ich niekorzyść.</p> <p>Wnoszę o utrzymanie zapisów dla strefy 2.U w powyższym zakresie zgodnie z obowiązującym mpzp.</p>		x	<p>Wskazane wskaźniki zagospodarowania terenów są adekwatne do projektowanych funkcji terenu. Niezbędne jest wykorzystanie potencjału terenu i poświęconych środków finansowych z budżetu gminy na rzecz budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych do terenów strefy przedsiębiorczości. Jednocześnie gmina dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje nowe rozwiązania komunikacyjne tj. droga publiczna o symbolu 2.KDD oraz przejęcie części terenu na rzecz gminy celem zagospodarowania terenu 1.ZI. Jednocześnie wskazuje się, że projekt planu przewiduje zróżnicowanie wielkości zabudowy oraz rodzaju działalności względem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W tym celu zróżnicowano gabaryty obiektów budowlanych na terenie 1.U i 2.U jak i wskazano różne możliwości realizacji zabudowy.</p> <p>Dodatkowo w zakresie oddziaływania na środowisko jak i na tereny sąsiednie w projekcie planu wskazuje się m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·w projektowanych obiektach budowlanych należy lokalizować działalność nieuciążliwą, która nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali; ·ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych; ·ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
---	-----	--	--	---	--