

**UCHWAŁA NR XXVI/170/13  
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 18 lutego 2013 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych  
Spręcowo i Sętał gmina Dywity.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r nr 102, poz.1055, nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012r. poz. 567 ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j.: Dz. U. z 2012, poz. 647; zm. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21), Rada Gminy Dywity uchwała co następuje:

**§ 1.** Postanawia się nie uwzględnąć uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity, opisanych w punktach 1-12 załącznika do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Dywity

**Renata Kaszubska**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity**

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	14.02.2012	dz. 218/39 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1700 m <sup>2</sup> na 1000 m <sup>2</sup> . Wnioskodawca uważa, że jego działka posiadająca pow. 2200 m <sup>2</sup> jest za duża i większa część działki nie byłaby wykorzystywana na założone cele. Działki o pow. 1000 m <sup>2</sup> można by w pełni zagospodarować zgodnie z ich przeznaczeniem.		+	Przedmiotowa działka położona jest w kompleksie ok. 140 nieruchomości powstałych w wyniku podziału gruntów rolnych (sadu). Istniejący chaotyczny podział wraz z układem komunikacyjnym został w projekcie planu dostosowany do obowiązujących wymogów określonych przepisami prawa i przyjętych standardów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Dywity. Zmiana zaakceptowanego stanu przestrzeni przez ponad 100 właścicieli - przyjętego w projekcie planu - szczególnie w zakresie zmniejszenia pow. działek doprowadziłaby do chaosu przestrzennego przejawiającego się m.in. bardzo skomplikowanym i źle funkcjonującym układem komunikacyjnym, a co za tym idzie obniżeniem standardu życia przyszłych mieszkańców. Uwzględnienie uwagi wywołałoby w przyszłości chaos przestrzenny, który jest zjawiskiem niezgodnym z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z nadrzędną zasadą ustawy jaką jest ład przestrzenny.

2.	14.02.2012	dz. 224/10 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1700 m2 na 1000 m2. Wnioskodawca uważa, że jego działka posiadająca pow. 2200 m2 jest za duża i większa część działki nie byłaby wykorzystywana na założone cele. Działki o pow. 1000 m2 można by w pełni zagospodarować zgodnie z ich przeznaczeniem.		+	Przedmiotowa działka położona jest w kompleksie ok. 140 nieruchomości powstałych w wyniku podziału gruntów rolnych (sadu). Istniejący chaotyczny podział wraz z układem komunikacyjnym został w projekcie planu dostosowany do obowiązujących wymogów określonych przepisami prawa i przyjętych standardów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Dywity. Zmiana zaakceptowanego stanu przestrzeni przez ponad 100 właścicieli (przyjętego w projekcie planu) szczególnie w zakresie zmniejszenia pow. działek doprowadziłaby do chaosu przestrzennego przejawiającego się m.in. bardzo skomplikowanym i źle funkcjonującym układem komunikacyjnym, a co za tym idzie obniżeniem standardu życia przyszłych mieszkańców. Uwzględnienie uwagi wywołałoby w przyszłości chaos przestrzenny, który jest zjawiskiem niezgodnym z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z nadrzędną zasadą ustawy jaką jest ład przestrzenny.
3.	23.02.2012	dz. 369/15, 371/18 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotyczy:  1) Przeznaczenia terenu rolniczego R.08 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Przeznaczenia terenu rolniczego R.09 na tereny zabudowy usługowej.		+	Przeznaczenie terenu rolniczego oznaczonego symbolem R.08 pod zabudowę mieszkaniową uniemożliwiają przepisy prawa określające dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku i oparty na nich warunek GDDKiA który mówi, że w celu utrzymania dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, emitowanego z drogi krajowej Nr 51, nowo projektowane tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 140 m od drogi krajowej. Ponadto przeznaczenie w/w terenu pod zabudowę mieszkaniową i terenu rolniczego oznaczonego symbolem R.09 pod zabudowę usługową jest nieracjonalne i niezasadne ekonomicznie. Przedmiotowe tereny są położone daleko od sieci infrastruktury technicznej i od terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, co wiązałoby się z bardzo dużymi nakładami inwestycyjnymi na infrastrukturę, których koszty musiałaby ponieść gmina, a takie działanie nadmiernie obciążałoby budżet gminy.

4.	27.02.2012	dz. 82/38 w obrzebie Sętal	Uwaga dotycząca przeznaczenia fragmentu działki na plac nawrotowy na zakończeniu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.11. Wnioskodawca uważa za niezasadne poszerzenie drogi wewnętrznej KDW.11 kosztem przedmiotowej działki ze względu na fakt, że jest to droga zamknięta bez możliwości wjazdu na drogę powiatową.		+	Droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.11 południowym końcem łączy tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z drogą publiczną oznaczoną symbolem KD.13. Od strony północnej droga KDW.11 styka się z terenem infrastruktury technicznej i nie łączy się z żadną inną drogą jest „ślepa”. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej oraz warunkami technicznymi dotyczącymi budynków przy projektowaniu terenów nowej zabudowy konieczne jest zapewnienie tym terenom odpowiedniej obsługi komunikacyjnej uwzględniającej wymagania wynikające z przepisów. Ponadto na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej w wyniku realizowanych usług będzie występował intensywny ruch komunikacyjny. Powyższe uwarunkowania prawne oraz odpowiednie standardy obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, szczególnie usług, wymuszają zapewnienie odpowiednich warunków drogowych zarówno dla samochodów osobowych (np. mieszkańców czy klientów), a w szczególności ciężarowych (np. straży pożarnej, obsługi technicznej sieci infrastruktury, służb porządkowych, dostawczych, itp.). Konieczne zatem było zaprojektowanie placu nawrotowego na zakończeniu drogi KDW.11.
5.	28.02.2012	dz. 185/15 w obrzebie Spręcowo	Uwaga dotyczy: 1) Ustanowienia dodatkowych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową MU.06 na terenach zieleni naturalnej oznaczonych obecnie symbolem ZN.05. 2) Wprowadzenia zapisu umożliwiającego powiększenie działek MU.06 z przyległego terenu ZN.05 z warunkami dotyczącymi terenu ZN.03 oraz możliwości powiększenia U.03 z terenu ZN.05		+	Przeprowadzona wizja terenowa w trakcie opracowywania projektu planu oraz analiza uwarunkowań przyrodniczych, głównie podłoża gruntowego i rzeźby terenu, nie daje możliwości wydzielenia dodatkowych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenie zieleni naturalnej ZN.05 oraz włączenia części tego terenu do działek budowlanych. Teren zieleni naturalnej w obszarze wskazanym przez wnioskodawców jest położony z zagłębieniu terenowym i otoczony z trzech stron projektowaną zabudową mieszkalno-usługową i usługową. Kilukrotna wizja terenowa potwierdziła obecność występowania na tym terenie wody, która w wyniku naturalnego spływu z otaczających terenów zbiera się w obniżeniu. W przypadku realizacji zabudowy na projektowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działkach i dodatkowym uszczelnieniu gruntów w wyniku utwardzenia części terenów ilość spływającej wody będzie znacznie większa niż obecnie. W celu zabezpieczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę przed zalewaniem i złymi warunkami gruntowo-wodnymi racjonalnym jest pozostawienie naturalnego zagłębienia terenu w stanie dotychczasowym. Ponadto analiza mapy glebowo-rolniczej wykazała występowanie gruntów organicznych w obszarze zieleni naturalnej wskazanym w uwadze, co dodatkowo potwierdza, że jest to teren o niekorzystnych dla zabudowy warunkach gruntowo-wodnych.

6.	02.03.2012	dz. 231 w obrębie Spręcowo  dz. 232/3 i 232/4 w obrębie Spręcowo  dz. 230/3 w obrębie Spręcowo  dz. 299 i 230/1 w obrębie Spręcowo  dz. 233 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotyczy: 1) Poszerzenia pasa zabudowy mieszkaniowej na części rolnej R.06 tj. 140 m od krawędzi drogi krajowej na całej linii przedmiotowych działek ustanowić linię zabudowy i od linii zabudowy w kierunku drogi krajowej pas 40 m stanowiący grunty przy budynkach mieszkalnych. 2) Wprowadzenia na pozostałej części terenów rolniczych R.06 strefy zabudowy przemysłowo-usługowej. 3) Poprowadzenia drogi po przedmiotowych działkach (zapropozowano 2 warianty na załączonym do uwagi rysunku).		+	Poszerzenie pasa terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na części terenu rolniczego R.06, wprowadzenie na pozostałej części terenów strefy zabudowy przemysłowo-usługowej oraz poprowadzenie drogi pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-usługowej nie jest możliwe. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazany przez wnioskodawców teren do zmiany przeznaczenia z rolniczego na budowlany (mieszkaniowy i przemysłowo-usługowy) oznaczony jest na rysunku Studium jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Określony kierunek zagospodarowania analizowanego terenu jako rolny nie pozwala przeznaczyć tego terenu na inne cele niż rolnicze. Inne przeznaczenie niż rolnicze skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie projektu planu przez Radę Gminy.
7.	05.03.2012	dz. 299 i 230/1 w obrębie Spręcowo	Wnioskodawca w odniesieniu do swoich nieruchomości zmienia uwagę złożoną grupowo w poz. 10 i wnioskuje o zwiększenie pasa przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z terenów rolniczych oznaczonych symbolem R.06.		+	Poszerzenie pasa terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na części terenu rolniczego R.06 nie jest możliwe. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazany przez wnioskodawcę teren do zmiany przeznaczenia z rolniczego na budowlany (mieszkaniowy) oznaczony jest na rysunku Studium jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Określony kierunek zagospodarowania analizowanego terenu jako rolny nie pozwala przeznaczyć tego terenu na inne cele niż rolnicze. Inne przeznaczenie niż rolnicze skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie projektu planu przez Radę Gminy.
8.	06.03.2012 12.12.2012	dz. 82/64 w obrębie Sętał	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki z rolnej na budowlaną. Wnioskodawca wskazuje, że działka została oznaczona jako rolna (ze względu na III klasę), a zgodnie z ewidencją gruntów działka w całości oznaczona jest jako klasa IVa.		+	Analiza złożonej uwagi wykazała, że wnioskodawca błędnie odczytał ustalenia projektu planu twierdząc, że jego działka oznaczona jest jako rolna. Przedmiotowa działka nr 82/64 w obrębie Sętał położona jest na terenie elementarnym pośród działek oznaczonych symbolem RM.04 co oznacza, że jest to „teren zabudowy zagrodowej”. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na terenie zabudowy zagrodowej dopuszcza się „... realizację jednego budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych na jednej działce”. W związku z możliwością zabudowy przedmiotowej działki uwagę

						uznaje się za bezzasadną i uwzględnioną.
9.	06.03.2012	dz. 226 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotyczy: 1) Przeznaczenia fragmentu działki oznaczonej jako zieleń naturalna ZN.05 pod zabudowę. 2) Przesunięcia odcinka drogi KDW.08 maksymalnie do istniejącego stawu i przeznaczenia pozyskanych terenów pod zabudowę.		+	Uwagi dotyczące przeznaczenia fragmentu działki oznaczonej jako zieleń naturalna ZN.05 pod zabudowę i przesunięcia odcinka drogi KDW.08 maksymalnie do istniejącego stawu i przeznaczenia pozyskanych terenów pod zabudowę po analizie nie mogą zostać uwzględnione. Na terenie ZN.05 wskazanym do zmiany przeznaczenia zlokalizowany jest fragment stawu i rów melioracyjny odprowadzający wody ze stawu na tereny zieleni naturalnej ZN.05. Zmiana przeznaczenia analizowanego fragmentu pod zabudowę zagroziłaby drożności rowu melioracyjnego i swobodnego odpływu nadmiaru wody ze stawu, a co za tym idzie zagrożenie podtopieniami zabudowy na działkach sąsiednich. Przesunięcie drogi bezpośrednio do stawu (bez pasa terenu) jest rozwiązaniem niebezpiecznym dla ruchu samochodowego na drodze KDW.08, a przede wszystkim jest rozwiązaniem niewskazanym i niekorzystnym z punktu ochrony środowiska (ochrony wód). Zanieczyszczenia z drogi spływałyby bezpośrednio do stawu co skutkowałoby skażeniem wody i gleby, stwarzając zagrożenie dla flory i fauny oraz zdrowia ludzi.
10.	07.03.2012 08.03.2012	dz. 169/6 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia części terenu zieleni leśnej ZL.01 w granicach przedmiotowej działki na cele nierolnicze i nieleśne – na cele usługowe U.01. Wnioskodawca uważa, że przeznaczenie działki pod zieleń leśną narusza jego interes, a także nie uwzględnia faktu, że działka położona jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie potencjalnego rozwoju. Ponadto na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie postulowany jest rozwój działalności przemysłowej.		+	Wprowadzenie funkcji usługowych (terenów zabudowy usługowej) na obszarze oznaczonym symbolem ZL.01 (teren zieleni leśnej) nie jest możliwe. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazany przez wnioskodawcę teren do zmiany przeznaczenia z leśnego na budowlany (usługowy) oznaczony jest na rysunku Studium częściowo jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”, a częściowo jako „teren leśnej przestrzeni produkcyjnej”. Określone kierunki zagospodarowania analizowanego terenu jako rolne i leśne nie pozwalają przeznaczyć tego terenu na inne cele. Inne przeznaczenie niż rolnicze i leśne skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie projektu planu przez Radę Gminy.
11.	08.03.2012	dz. 175/4 i 177/4 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotyczy: 1) Zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN.06 w granicach przedmiotowych działek na tereny zabudowy mieszkalno-usługowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych na działkach o powierzchni mniejszej niż 1200 m <sup>2</sup> oraz w osobnych budynkach na działkach o powierzchni większej niż 1200 m <sup>2</sup> z maksymalnym wskaźnikiem zabudowy do 0,35.		+	Na podstawie analizy złożonych uwag stwierdzono, że nie jest możliwe ich uwzględnienie. Wnioskodawca sugeruje między innymi zmianę przeznaczenia terenów i zmianę układu komunikacyjnego, czyli kluczowych rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Uwzględnienie uwag, które zostały złożone dla dwóch działek wnioskodawcy, przyczyniłoby się do całkowitego zaburzenia rozwiązań przyjętych w projekcie planu nie tylko dla przedmiotowych działek ale dla znacznie większej części terenu objętego planem. Szeroka analiza złożonych uwag pod kątem zmiany

			<p>2) Możliwości budowy na działce w pobliżu istniejącego budynku mieszkalnego nowego budynku o pow. zabudowy do 150 m<sup>2</sup> i przeznaczeniu usługowym.</p> <p>3) Przesunięcia drogi KDW.04 w granicach przedmiotowych działek o 24 m w kierunku południowym co umożliwi budowę sześciu budynków mieszkalnych z możliwością wydzielenia w nich pomieszczeń usługowych. Ponadto umożliwi realizację kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i będzie stanowić mniejszą uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>4) Likwidacji odcinka drogi KDW.04 (kierunek północ-południe) położonej w granicach przedmiotowych nieruchomości i przesunięcia jej poza granice działek w kierunku zachodnim.</p> <p>5) Przedłużenia w kierunku zachodnim drogi publicznej KD.13 po drodze wewnętrznej KDW.05 i połączenia jej z drogą powiatową oznaczoną symbolem KD.03 w miejscu proponowanego skrzyżowania drogi KDW.04 z drogą powiatową.</p>			<p>przeznaczenia terenu i zmiany układu komunikacyjnego, a także zmian w ustaleniach szczegółowych w szerszym zasięgu aniżeli dwie działki stanowiące własność wnioskodawcy nie pozwala wprowadzić proponowanych zmian, które zaburzyłyby przyjęte rozwiązania zaakceptowane przez pozostałych właścicieli gruntów sąsiednich.</p>
12.	12.12.2012	<p>dz. 231 w obrębie Spręcowo</p> <p>dz. 232/3 i 232/4 w obrębie Spręcowo</p> <p>dz. 233 w obrębie Spręcowo</p>	<p>1) Poszerzenie pasa zabudowy mieszkaniowej MN.01 w części stanowiącej tereny rolne oznaczonej R.06 tj. ok. 80 m od krawędzi drogi (krajowej) na całej linii działek a tym samym wyrównanie pasa zabudowy mieszkaniowej do działki oznaczonej numerem 234/4.</p> <p>2) Wprowadzenie na pozostałej części oznaczonej R.06 strefy zabudowy zagrodowej.</p> <p>Jednocześnie przy wprowadzeniu zmian deklarujemy poprowadzenie dróg dojazdowych po swoich działkach oraz wykonanie nasadzeń spełniających zarówno funkcje estetyczne jak i akustyczne zmniejszając uciążliwy hałas powodowany przez ruch na DK 51.</p>		+	<p>Analiza złożonej uwagi dowiodła, że poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na części terenu rolniczego R.06 (w kierunku drogi krajowej), wprowadzenie na pozostałej części (pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a drogą krajową) terenów zabudowy zagrodowej oraz poprowadzenie drogi pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w zaproponowanym przez składających uwagę przebiegu nie jest możliwe ponieważ:</p> <p>1) Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazane do zmiany przeznaczenia tereny z rolniczego na budowlane oznaczone są na rysunku Studium jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Określony kierunek zagospodarowania analizowanych terenów jako rolne nie pozwala przeznaczyć tych terenów na inne cele niż rolnicze. Inne przeznaczenie niż rolnicze skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium.</p> <p>2) W trakcie prowadzonej procedury, na etapie uzgodnień projektu planu z organami przewidzianymi przepisami prawa, w tym z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie uzyskano uzgodnienie projektu planu w wersji, którą wyłożono do publicznego wglądu. Warunkiem uzgodnienia było m.in. zachowanie odpowiednich odległości zabudowy od drogi krajowej - odległości</p>

						uwzględniającej przepisy dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy (w tym mieszkaniowej i zagrodowej). W związku z powyższym zastosowanie wnioskowanego w uwadze rozwiązania spowodowałoby niezgodność projektu planu z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przed hałasem oraz brak możliwości uzgodnienia projektu planu.
--	--	--	--	--	--	--