

**UCHWAŁA NR XLVI/291/2017
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 28 września 2017 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto.**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwała, co następuje:

§ 1.

Po szczegółowej analizie i przeprowadzonej dyskusji Rada Miejska w Dobrym Mieście postanowiła rozstrzygnąć uwagi do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto, w sposób określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Joachim Zawacki

Załącznik do Uchwały Nr XLVI/291/2017

Rady Miejskiej w Dobrym Mieście

z dnia 28 września 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO**

UWAGI WNIESIONE PODCZAS 1-GO WYŁOŻENIA PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 23.02.2017 DO 15.03.2017 Z TERMINEM DO WNOŠZENIA UWAG DO DNIA 05.04.2017							
L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię / nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uzasadnienie
1	5.04.2017	<i>dane zanonimizowane</i>	Dz. nr 183/33 obręb Jesionowo	Ujęcie działki 183/33 obręb Jesionowo w całości jako tereny mieszkaniowe – ze względu na uwarunkowania powierzchni.	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Działka objęta uwagą jest oddalona od zwartej zabudowy wsi Jesionowo. Lokalizowanie zabudowy w oddaleniu od istniejących jednostek jest nieuzasadnione z urbanistycznego, a przede wszystkim ze społecznego i ekonomicznego punktu widzenia (generuje m.in. wysokie koszty budowy sieci uzbrojenia terenu i brak podstawowej infrastruktury społecznej). Ponadto warunkiem zachowania ładu przestrzennego na terenie gminy Dobre Miasto jest przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy. Proponowana polityka przestrzenna powinna dążyć do wykorzystania rezerw terenowych znajdujących się wewnątrz miejscowości i w bezpośrednim ich sąsiedztwie, czyli „na styku” z istniejącą zabudową. Obecny projekt studium zakłada doprecyzowanie polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Wprowadza i wyznacza między innymi precyzyjne granice zwartej zabudowy, w których (zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium) mieszczą się tereny istniejącej zabudowy wsi oraz tereny kierunkowego rozwoju zabudowy. Oznacza to koncentrację zabudowy na bazie istniejących struktur osadniczych oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się nowej zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest styczna (nie jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie) z żadną istniejącą jednostką osadniczą, a wprowadzenie na tym obszarze proponowanej w uwadze zabudowy jest niezgodna z przyjętą polityką przestrzenną gminy w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Warunkiem zachowania ładu przestrzennego na terenie gminy Dobre Miasto jest przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy. Proponowana polityka przestrzenna powinna dążyć do

						wykorzystania rezerw terenowych znajdujących się wewnątrz miejscowości i w bezpośrednim ich sąsiedztwie, uzależniając wprowadzenie zabudowy od stopniowego rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury.	
2	5.04.2017	<i>dane zanonimizowane</i>	Dz. nr 127, 126/9, 126/10, 90, 113, 126/8 obręb Cerkiewnik	<p>Uwaga składa się z 5 punktów.</p> <p>1. Zabytkowy dwór na nieruchomości w miejscowości Cerkiewnik pod numerem <i>dane zanonimizowane</i>. Projekt studium, zarówno w jego części graficznej, jak i tekstowej, nie uwzględnia okoliczności, że Dwór znajdujący się na nieruchomości pod adresem Cerkiewnik <i>dane zanonimizowane</i> został wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego na podstawie decyzji nr 55/2017 Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z dnia 14 lutego 2017 r. pod nr A-4642.</p> <p>2. Wielkość działek przeznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną. Projekt studium przewiduje dodanie słowa „około” przy ustaleniach dotyczących wielkości działek przeznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną. Dodanie słowa „około” stwarza niepożądane wątpliwości co do wielkości działek, które następnie mogą być ustalone w mpzp.</p> <p>3. Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt studium stanowi, że <i>Stosownie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, gdy: przepisy szczególne tak stanowią, na obszarze gminy przygotowywana jest realizacja zadania rządowego, albo zadania samorządu województwa, umieszczonych w stosownych programach i w wojewódzkim rejestrze, przewidywana jest realizacja lokalnego celu publicznego, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego, na obszarze gminy wyznaczy się obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.</i> Powyższy fragment nie precyzuje źródła stanowiska, że w tych przypadkach sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, zaś ustalenie to jest zawarte w ramach wymienienia obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>4. Zapisy studium dotyczące systemów zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji sanitarnej i oczyszczania ścieków. W mojej opinii (składającej uwagę), uszczegółowienia wymagają zapisy dotyczące infrastruktury wodnej</p>	Uwaga nieuwzględniona w części (w punktach 4 i 5)	Uwaga nieuwzględniona w części (w punktach 4 i 5)	<p>Ad. 1. Zabytkowy budynek mieszkalny na nieruchomości w miejscowości Cerkiewnik <i>dane zanonimizowane</i> został wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego decyzją nr 55/2017 z dnia 14 lutego 2017 r. określającą 14 dniowy okres wymagany do jej uprawomocnienia. W powyższym terminie toczyło się już wyłożenie projektu Studium do publicznego wglądu, więc nie było prawnej możliwości wprowadzania zmian do wyłożonego projektu Studium. W związku z powyższym uwaga została uwzględniona.</p> <p>Ad. 2. Wielkości działek przeznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną z budynkami wolnostojącymi oraz zabudowę jednorodziną z budynkami wolnostojącymi i odrębnymi budynkami usługowymi zostały określone z dopiskiem „około”, co miało w przyszłości wyeliminować sytuacje problemowe w przypadku konieczności lub potrzeby wydzielenia działki o powierzchni przekraczającej o kilka metrów kwadratowych wartość określoną w studium. W celu eliminacji wątpliwości interpretacyjnych słowa „około”, uwagę uwzględniono i wprowadzono precyzyjne parametry powierzchni działek.</p> <p>Ad. 3. Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego został określony w punkcie 10. Studium, natomiast w punkcie 11. określono obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zacytowany przez składającą uwagę fragment zawarty jest w punkcie 11. Studium, a określa „obowiązek” sporządzenia planu, co jest błędem redakcyjnym, czego dowodem jest akapit zawarty poniżej zawierający niemal tą samą treść, ale określony jednak jako nieobowiązkowy. W związku z powyższym uwaga została uwzględniona.</p> <p>Ad. 4 i 5. Studium jest dokumentem tzw. „ramowym” mającym charakter programowy, a nie planowy. Określa w sposób ogólny kwestie zabudowy i zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy oraz inne zagadnienia związane z zagospodarowaniem, czego dowodzi nawet sama skala dokumentu. Kwestie dotyczące zagospodarowania ujęć wody czy drożności urządzeń melioracji wodnych reguluje szczegółowo powołana do tego ustawa Prawo wodne, w związku z czym całkowicie bezprawnym i bezpodstawnym jest regulowanie w Studium kwestii, które szczegółowo określają odrębne przepisy prawa. Natomiast w zakresie stanu dróg w Studium nie określa się zakresu poszczególnych inwestycji drogowych i innych oraz terminów ich realizacji, nie jest to harmonogram rzeczowo-finansowy, ażeby określać precyzyjnie co do numeru działki drogowej konkretnych czynności przeprowadzanych</p>

i kanalizacyjnej w miejscowości Cerkiewnik. Znajdująca się w tej miejscowości strefa ochrony bezpośredniej Stacji Ujęcia Wody (działka nr 126/9) przecina istniejącą drogę (działka nr 126/10). W pasie tym znajdują się dwie czynne studnie głębinowe. Istniejący stan faktyczny nie gwarantuje należytego bezpieczeństwa tej strefy. Ponadto, studium powinno przewidywać rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla budowy kolejnych domów, a także zadbać o zapewnienie prawidłowego stanu urządzeń melioracyjnych, które znajdują się na nadmienionym terenie. W drodze (działka nr 90 w Cerkiewniku) przebiega co najmniej 50 metrów urządzenia melioracyjnego. Urządzenie to znajduje się też na działkach przy tej drodze. Łączy się to urządzenie z rzeką Łyną. Urządzenie z jakichś powodów nie zostało zabezpieczone stosownym zapisem w decyzji o warunkach zabudowy. Po wybudowaniu nowego domu przy drodze 90, pojawiły się problemy z ciągłym zalewaniem sąsiednich gruntów i piwnic. Oczywiście powinno być, że celem uniknięcia takich zdarzeń, należy położyć większy nacisk na inwestycje w infrastrukturę.

5. Stan dróg obejmujących działki nr 90, 113 i 126/10 w Cerkiewniku. Droga obejmująca działkę nr 90, stanowiąca drogę gruntową, była naprawiana żwirem i utwardzana około roku temu. Przyczyną jej złego stanu były prace prowadzona w związku z zabudową przyległych do tej drogi działek. Droga – wg informacji z decyzji o warunkach zabudowy – nie jest przewidziana do utrzymania bieżącego ani żadnego innego. O ile docenić należy niedawne postawienie 2 latarni, bo to na pewno wpływa na bezpieczeństwo 2 domów, do których droga 90 prowadzi. Niestety, nie gwarantuje to jednak ochrony urządzenia melioracyjnego i nie zminimalizuje zagrożeń wynikających z . Podobnie, stan dróg na działkach nr 113 i 126/10 nie pozwala na ich bieżące wykorzystanie do obsługi zabudowań. Dla przykładu, co wiadomo Burmistrzowi Dobrego Miasta, za pośrednictwem drogi 126/10 nie ma możliwości odbioru odpadów komunalnych, albowiem droga jest nieprzejezdna i samochód ZGK nie jest w stanie wjechać tą drogą. Raz, że z uwagi na jej stan, dwa, z uwagi na fakt, że część drogi 126/10 znajduje się w ogrodzeniu Stacji Uzdatniania Wody, trzy, że byłoby to niezgodne choćby z przepisami ustawy Prawo wodne. Burmistrz zawiadomił o fakcie nieprzejezdności drogi stosownymi pismami i zaproponował inne rozwiązanie. O ile ja rzeczywiście posiadam własną drugą drogę, o tyle działki usytuowane przy drodze 126/10 i 113 nie mają już innej możliwości komunikacyjnej. Przypominam, że ZGK spółka z o.o. kategorycznie wyjaśniła Urzędowi Miejskiemu, dlaczego nie jest w stanie odbierać odpadów komunalnych drogą 126/10. Działka 126/8, należąca do ZUW spółka z o.o., która obecnie stanowi umowne

w konkretnym czasie. Odpowiednimi dokumentami określającymi poszczególne inwestycje w miejscowościach jest na poziomie gminy Wieloletni Plan Inwestycyjny lub Plan Rozwoju Lokalnego, a nie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uwagi zawarte w punktach 4 i 5 nie zostały uwzględnione.

				połączenie komunikacyjne do działek z tego terenu, jest nieprzejezdna. Można się nią poruszać jedynie pieszo i to z wielkimi problemami. Nawet doprowadzenie jej do stanu przejezdności, nie spełni stosownych przepisów dotyczących dróg do domów mieszkalnych (szerokość). Burmistrz Dobrego Miasta co prawda planuje dokonać zamiany odcinka drogi 126/10 z odcinkiem działki 126/8, ale z powodów prawnych, jak i przepisów nadmienionej ustawy Prawo wodne, może być to niewykonalne. W związku z powyższym, uważam, że studium powinno przewidywać szczegółowe rozwiązania w zakresie wykonania powyższej infrastruktury technicznej celem zapewnienia jej użyteczności i spełnienia funkcji komunikacyjnych dla przyległych działek.			
--	--	--	--	---	--	--	--

**UWAGA WNIESIONA PODCZAS 2-GO WYŁOŻENIA PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 12.05.2017 DO 01.06.2017
Z TERMINEM DO WNOSZENIA UWAG DO DNIA 23.06.2017**

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię / nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uzasadnienie
1	29.05.2017	<i>dane zanonimizowane</i>	Dz. nr 183/33 obręb Jesionowo	Ujęcie działki 183/33 obręb Jesionowo jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Ponowna analiza projektu studium i stanu faktycznego potwierdziła, że w stosunku do nieruchomości wskazanej w złożonej uwadze nie wystąpiły żadne nowe okoliczności i uwarunkowania, które spowodowałyby zmianę przyjętej polityki przestrzennej przez Gminę, a co za tym idzie możliwość uwzględnienia złożonej uwagi.</p> <p>Przeprowadzona analiza ponownie potwierdziła, że działka objęta uwagą jest oddalona od zwartej zabudowy wsi Jesionowo. Lokalizowanie zabudowy w oddaleniu od istniejących jednostek jest nieuzasadnione z urbanistycznego, a przede wszystkim ze społecznego i ekonomicznego punktu widzenia (generuje m.in. wysokie koszty budowy sieci uzbrojenia terenu i brak podstawowej infrastruktury społecznej).</p> <p>Ponadto warunkiem zachowania ładu przestrzennego na terenie gminy Dobre Miasto jest przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy. Proponowana polityka przestrzenna dąży do wykorzystania rezerw terenowych znajdujących się wewnątrz miejscowości i w bezpośrednim ich sąsiedztwie, czyli „na styku” z istniejącą zabudową.</p> <p>Obecny projekt studium zakłada doprecyzowanie polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Wprowadza i wyznacza między innymi precyzyjne granice zwartej zabudowy, w których (zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium) mieszczą się tereny istniejącej zabudowy wsi oraz tereny kierunkowego rozwoju zabudowy. Oznacza to koncentrację zabudowy na bazie istniejących struktur osadniczych oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się nowej zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest styczna (nie jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie) z żadną istniejącą</p>

