

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KARWICA – KOMPLEKS VI

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miejska Ruciane- Nida rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ruciane- Nida załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE - od 9 września 2019 r. do 4 października 2019 r. - w wyznaczonym terminie tj. do 21 października 2019 r. wpłynęły 2 uwagi										
1	20.09.2019r.	osoba prywatna	W związku z toczącym się procesem uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karwica- kompleks VI oraz opublikowanym na stronach BIP Urzędu Miasta i Gminy Ruciane- Nida projektem uchwały (dalej: Projekt), jako właściciel działki 11/18 zwracam się z prośbą o zmianę ww. Projektu w zakresie obszaru oznaczonego jako teren zabudowy rekreacji indywidualnej, a w szczególności o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Projektowana uchwała regulować ma m.in. obszar, który zgodnie z Uchwałą XXXIX/93/2001 Rady Miejskiej w Rucianem Nidzie z dnia 28.12.2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi	11/18, obręb Karwica	08ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej	uwaga uwzględniona				Uwaga uwzględniona po pierwszym wyłożeniu. Dokonano aktualizacji podkładu mapowego, weryfikacji linii zabudowy. Projekt ponownie uzgodniono i zaopiniowano w niezbędnym zakresie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. Następnie projekt został wyłożony ponownie do publicznego wglądu.

			<p>Karwica- obszar oznaczony został symbolem 5RZ oznaczającym „teren istniejących użytków zielonych bez prawa zabudowy ze względu na niekorzystne warunki fizjograficzne (...)”. Szczęśliwie dla nas (tj. dla mnie i mojej rodziny), nasza działka została obecnie zaliczona do kategorii „teren zabudowy rekreacji indywidualnej” i (wraz z sąsiednimi) stanowi część terenu oznaczonego 08ML.</p> <p>Dokładna analiza Projektu jednoznacznie wskazuje na zamiar Gminy, by m.in. na naszej działce, stworzyć możliwość użytkowania o charakterze letniskowym poprzez posadowienie tam budynku pozwalającego na całoroczne korzystanie z wypoczynku, jaki w naturalny sposób oferuje ta okolica. Na niemal każdej stronie Projektu znaleźć można potwierdzenie, że przeznaczeniem działek znajdujących się w tym obszarze ma być użytkowanie o charakterze rekreacyjno- wypoczynkowym z możliwością zabudowy letniskowej. Projekt określa również kwestie związane z budową infrastruktury towarzyszącej ww. przeznaczeniu, a także ramowo określa maksymalne wymiary bryły i obrysu wznoszonych na tym obszarze budynków (por. §18 Projektu).</p> <p>W kontekście powyższego pragnę zwrócić uwagę, że pomimo całkowitej zbieżności naszych planów względem działki 11/18 oraz przeznaczenia wynikającego z Projektu, przewidywany sposób zagospodarowania przestrzennego naszej działki całkowicie uniemożliwia jakiegokolwiek wykorzystanie jej na cele letniskowe. Proszę bowiem zwrócić uwagę na to, co wynika z załącznika nr 2 (odnośnik</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>„ZAŁ GRAF 2” na ww. stronie BIP), który zawiera wizualizację planu m.in. dla obszaru 08ML w odniesieniu do działki nr 11/18:</p> <ul style="list-style-type: none">-teren zielony to ok 65% działki,-teren przeznaczony do zabudowy rekreacji indywidualnej to pozostałe ok 35% (co na działce o całkowitej powierzchni rzędu 1400 m² jest zupełnie do zaakceptowania) natomiast....-obręb wyznaczony nieprzekraczalną linią zabudowy to pas o szerokości od niespełna 3 m do ok. 4 m (dodatkowo odsunięty o 12 m od zachodniej granicy działki z uwagi na teren leśny znajdujący się na sąsiedniej działce). <p>Nie potrzeba wiedzy specjalistycznej, by stwierdzić, że na tak wyznaczonym obszarze zabudowy nie da się zbudować domu letniskowego, który spełniałby przewidziane planem cele i nasze oczekiwania. Jakakolwiek próba dostosowania się do tego rodzaju planu przy jednoczesnym dążeniu do uzyskania walorów użytkowych doprowadziłaby do powstania zabudowy niestandardowej, nieproporcjonalnej- mówiąc wprost- szpetnej.</p> <p>Nieznane są nam powody, dla których linia nieprzekraczalnej zabudowy została akurat w stosunku do naszej działki wyznaczona w tak zawężający i rygorystyczny sposób, jednakże wszystko wskazuje na to, że była to najprawdopodobniej ocena warunków fizjograficznych, a zwłaszcza kwestia podmokłości terenu- zgodnie z moją wiedzą- niepoprzedzona specjalistycznymi badaniami z tego zakresu. Pragnę więc podkreślić, że w 2017 roku moja decyzja o zakupie działki 11/18 została poprzedzona specjalistyczną opinią geotechniczną na ten temat. Wynika z niej, że obszar</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>naszej działki nadaje się pod normalną zabudowę na całej swej powierzchni- najkorzystniejsze warunki po temu są w szczególności na wzniesieniu równoległym i zbliżonym do jej południowej granicy, położonej obok drogi gruntowej. Poziom lustra wód gruntowych w tamtym obszarze to – 1,80m, zaś podłoże to w przeważającej mierze piaski średnie i grube. Konkludując, autor opinii stwierdził co następuje: „ Z uwagi na wysoki poziom zwierciadła wód gruntowych wskazane jest możliwie płytkie posadowienie fundamentów. Wymaganą z uwagi na przemarzanie głębokość fundamentowania można zapewnić wykonując nasypy”. Dla obecných technologii budowlanych tego rodzaju podłoże nie stanowi żadnego wyzwania, bowiem eliminując podpiwniczenie oraz osadzając budynek na specjalnej płyce izolującej wody gruntowe można całkowicie uniknąć negatywnego wpływu tychże wód- nawet przy ich podwyższonym stanie. Warto nadmienić, że wspomniane badania i towarzyszące im odwierty miały miejsce we wrześniu 20017, a lato tego roku, (jak łatwo sprawdzić) było wyjątkowo mokre z uwagi na częste i intensywne opady deszczu. Tymczasem nie wpłynęło to negatywnie na ocenę warunków geotechnicznych i tym samym jej zdatności pod zabudowę letniskową. W załączeniu do niniejszego pisma przedkładamy ww. opinię z prośbą o zapoznanie się oraz uwzględnienie wniosków, jakie z niej wynikają. Z uwagi na powyższe usilnie nalegamy o ponowne przeanalizowanie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie naszej działki oraz wyznaczenie jej na całości lub co</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>działce sąsiedniej wynikające z ww. Rozporządzenia- to jest 4 m.</p> <p>Reasumując zauważam, że w odniesieniu do naszej działki projekt w obecnym kształcie jest dla nas bardzo problematyczny i realnie uniemożliwia jej wykorzystanie, o którym sam stanowi. Skoro zatem nasza działka, na równi z pozostałymi, słusznie zakwalifikowana została jako przeznaczona na cele rekreacyjne, to należy stwierdzić, że skoro przewidziana dla działki 11/18 nieprzekraczalna linia zabudowy nie pozwala na zabudowanie nawet skromnego (lecz w pełni użytkowego) domku letniskowego, to Projekt – jako wewnętrznie sprzeczny- wymaga korekty w tym zakresie. Zwracając się o uwzględnienie niniejszego stanowiska łączę wyrazy szacunku.</p>							
2	18.10.2019r.	osoba prywatna	<p>W związku z trwającymi pracami nad aktualizacją planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Karwica gm. Ruciane Nida działka nr 72/24 zwracamy się z prośbą o uwzględnienia naszych następujących uwag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w sąsiedztwie naszej nieruchomości działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi i letniskowymi, - są to grunty rolne w związku z czym podlegają wyłączeniu z produkcji rolnej, która nastąpi po uzyskaniu pozwolenia na budowę, - tymczasowy zbiornik wodny został wykonany przez nas celem osuszenia terenu. <p>Prosimy o uwzględnienie przynajmniej części terenu działki nr 72/24 od działek 72/1 o powierzchni 0,15 ha.</p>	72/24, obręb Karwica	01Z		uwaga nieuwzględniona			<p>Pierwotny projekt planu zakładał na działce nr 74/24 funkcję ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej, jednakże w trakcie etapu pierwszych opinii i uzgodnień miała miejsce wizja terenowa Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie m.in. na terenach objętych załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszego projektu. W trakcie wizji terenowej zidentyfikowano zbiorniki wodne na działce nr 74/24, od których obowiązuje 100 m strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych. W związku z powyższym brak było możliwości przeznaczenia terenu działki nr 74/24 pod</p>

									funkcje dopuszczające zabudowę.
II WYŁOŻENIE - od 10 sierpnia 2020 r. do 11 września 2020 r. - w wyznaczonym terminie tj. do 30 września 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga									
III WYŁOŻENIE - od 14 grudnia 2020 r. do 14 stycznia 2021 r. - w wyznaczonym terminie tj. do 14 lutego 2021 r. wpłynęły 2 uwagi									
1	30.12.2020r.	osoba prywatna	Wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karwica - kompleks VI, terenu oznaczonego symbolem 01US w zakresie ustaleń szczegółowych poprzez rozszerzenie o usługi gastronomiczne oraz jednocześnie o weryfikację kompatybilności mojego wniosku z planami inwestycyjnymi gminy dotyczącymi projektu pn. „Mazurska Pętla Rowerowa”.	8/1, 8/2, 8/3, 8/4, obręb Karwica	01US		uwaga nieuwzględniona		Projekt miejscowego planu uwzględni w swoim zakresie wnioski zawarte w uwadze.
2	10.02.2021r.	osoba prywatna	Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z2020 r., poz. 293 ze zm.), wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karwica – kompleks VI, wyłożonego do publicznej wiadomości obwieszczeniem z 18 grudnia 2020 roku. Proszę o rezygnację z przewidzianego w obecnym projekcie planu poszerzenia terenu oznaczonego jako 03KDW z 6 metrów do 14 metrów na północnym końcu działki 72/12 (kosztem działek 72/8 i 72/13), co zapewne jest spowodowane chęcią utworzenia tzw.„zawrotki” dla samochodów. Uzasadnienie 1.Jestem współwłaścicielem nieruchomości położonej w Karwicy, oznaczonej numerem 43i, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 72/8, dla której Sąd rejonowy w Pisz, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer [REDAKCYJNA].	72/8, 72/12, 72/13	03KDW	uwaga uwzględniona			W świetle argumentów podniesionych w złożonej uwadze, poddano powtórnej analizie ustalenia projektu planu w zakresie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 03KDW oraz terenów przyległych. Opierając się na informacjach przedstawionych przez osobę składającą uwagę dotyczących ukształtowanego układu komunikacyjnego na przedmiotowym terenie za zasadne uznano likwidację „zawrotki” na drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem. 03KDW. Na w pełni ukształtowanym terenie zabudowy rekreacji indywidualnej z wykonanymi ogrodzeniami brak jest potrzeby zmiany układu komunikacyjnego, podczas gdy obecna szerokość pasa drogowego jest

			<p>dowód: treść wpisów w księdze wieczystej [REDACTED] – w dyspozycji organu, treść wpisów w ewidencji gruntów- w dyspozycji organu.</p> <p>2.Powierzchnia tej działki, ujęta w ewidencji gruntów wynosi jedynie 700 metrów kwadratowych. dowód: treść wpisów w ewidencji gruntów- w dyspozycji organu</p> <p>3.Powierzchnia tej działki jest już zatem znacząco mniejsza niż minimalna powierzchnia, przewidziana w § 10 ust. 2 pkt 3 projektu planu dla terenów oznaczonych symbolem ML wynosząca 1,200 metrów kwadratowych.</p> <p>4.W projekcie planu działka ewidencyjna 72/8 stanowi teren oznaczony symbolem 03ML. Obsługa komunikacyjna ma być realizowana przez drogę gminną, stanowiącą działkę 72/12 w projekcie planu oznaczona symbolem 03KDW.</p> <p>5.Podkreślenia wymaga, że układ działek oraz układ komunikacyjny na tym terenie nie ulegał zmianom od ponad 40 lat.</p> <p>6. Projekt planu przewiduje na północnym końcu terenu, oznaczonego jako 03KDW poszerzenie tego terenu z 6 metrów do 14 metrów- poprzez zajęcie po 4 metry z szerokości działek 72/8 oraz 72/13. Zapewne jest to spowodowane chęcią utworzenia tzw. „zawrotki” dla samochodów.</p> <p>7.Niestety nie mogę wyrazić zgody na powyższe,</p> <p>8.Po pierwsze- układ komunikacyjny w tym obszarze funkcjonuje bezproblemowo od ponad 40 lat. Z mojej wiedzy wynika, że nikt nie zgłaszał jakichkolwiek zastrzeżeń,</p>						wystarczająca do obsługi komunikacyjnej terenu.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			<p>problemów czy też wniosków w zakresie funkcjonalności tego układu.</p> <p>9.Nie było i nie ma problemów z dojazdem czy to samochodów osobowych, czy to ciężarowych obsługujących nieruchomości położone przy drodze oznaczonej w projekcie planu jako 03KDW (działka 72/12).</p> <p>10.Zresztą, w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego „zawrotka” taka nie została przewidziana.</p> <p>11.Już sama zasada, że lepsze jest wrogiem dobrego powinna przemawiać za utrzymaniem istniejącego status quo ante.</p> <p>12.Ponadto, z żadnego przepisu prawa nie wynika obowiązek utworzenia takiej „zawrotki” na tej, konkretnej drodze. Wprawdzie § 125 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zm.) w jego brzmieniu pierwotnym , stanowi o tym, że w wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi klasy L lub D wykonuje się plac do zawracania samochodów, który zgodnie z ust. 2 tego rozporządzenia winien mieć promień nie mniejszy niż 6.0m, to jednak przepis ten nie ma zastosowania do dróg istniejących w dacie jego wejścia w życie (vide: § 195 w/w rozporządzenia). Zresztą droga 03KDW nie jest ani drogą klasy L, ani D, a jest drogą wewnętrzną (klasa:W).</p> <p>13.Podobnie rzecz ma się ze zmianą § 125 ust. 1 tego rozporządzenia, wprowadzoną rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 1 sierpnia</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>2019 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1643).</p> <p>14. Droga 03KDW niewątpliwie już istnieje (od co najmniej 40 lat), a zatem nie ma obecnie konieczności wykonywania na jej końcu „zawrotki”, o której mowa w § 125 w/w rozporządzenia.</p> <p>15. Owszem, utworzenie „zawrotki” mogłoby przyczynić się do nieco lepszej obsługi komunikacyjnej działek przyległych. Jest to jednak argument nie w pełni prawdziwy. Przecież zawracanie samochodów dojeżdżających do działek przyległych odbywa się na tych działkach, a nikt nie dojeżdża do końca drogi 03KDW aby na jej końcu zawrócić. Z uwagi na niewielki, praktycznie żaden ruch na tej drodze, nie ma potrzeby tworzenia takiej „zawrotki”.</p> <p>16. Dalej, gdyby rzeczywiście utworzyć taką „zawrotkę”, konieczne byłoby dokonanie częściowego podziału działki 72/8 (oraz 72/13), wydzielenie części terenu pod drogę publiczną oraz wykup tego terenu na warunkach rynkowych przez Gminę.</p> <p>17. Ponieważ po dokonaniu podziału powierzchnia działki 72/8 uległaby jeszcze dalszemu zmniejszeniu, co w istotny sposób ograniczyłoby możliwość korzystania przeze mnie z tej działki, zmuszony będę rozważyć wystąpienie z roszczeniem o wykup przez Gminę całości tej działki w trybie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym.</p> <p>18. Jeśli już wprowadzenie tej „zawrotki” byłoby w ocenie Gminy bezwzględnie konieczne, to poddaję pod rozwagę zasadność obciążenia tą</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zawrotką nie tylko działek 72/8 i 72/13, ale również i działki 72/25, leżącej na końcu drogi 03KDW. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karwica- kompleks VI z uwzględnieniem zaproponowanej przeze mnie zmiany.</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--