

**PROPOZYCJA ROZPATRZENIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI JEŁMUŃ  
Dotyczy działki oznaczonej nr 8/6, obręb Jelmuń , gmina Sorkwity**

lp.	data wpływu uwagi	imię, nazwisko zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Uwagi uwzględnione	Uwagi nieuwzględnione
1.	12.10.2012	Eugeniusz Budziło	<b>Uwaga nr 1:</b> Wyjaśnienie dodatkowych ważnych pojęć użytych w treści projektu planu zagospodarowania przestrzennego w § 2 pkt 3		<b>Uwaga nr 1:</b> <b>nieuwzględniona:</b> Nie ma konieczności wyjaśniania wymienionych pojęć ponieważ ich definicje wyjaśnione są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. 2002. 75. 690),
2.	12.10.2012	Małgorzata S. Olga P. Małgorzata B. Joanna K. Ewelina K. Monika K. Paulina P. Bogusław P. Agnieszka D. Waldemar Ł. Dariusz W. Milena Sz. Marta W.	-powierzchnia biologicznie czynna -budynek rekreacji indywidualnej -budynek gospodarczy lub garaż -miejsce parkingowe Propozycje zapisu ●powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu ,na nim oraz nad nim: stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych <u>Uzasadnienie</u>		- „przestrzeń biologicznie czynna” 3 pkt 22 w/w rozporządzenia, - „budynek rekreacji indywidualnej” 3 pkt 7 w/w rozporządzenia, - „budynek gospodarczy” 3 pkt 8 w/w rozporządzenia, Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.
3.	12.10.2012	Mirosława K. Jolanta P. Anna K. Józefa M. Jan W. Agata M. Paweł M. Katarzyna O. Hanna K. Daria T. Barbara T.	Proponowany zapis zabezpiecza trwałą roślinność oraz przed nadmiernym utwardzeniem powierzchni m.in. dojazdami, dojazdami ,tarasami, ●budynek rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, jednolokalowy, wolno stojący ,o powierzchni użytkowej nie większej niż 120 m2 przeznaczony do okresowego wypoczynku. <u>Uzasadnienie</u> Proponowany zapis czytelnie zakazuje powstawaniu intensywnej zabudowy takiej jak		

	<p>Wolfgang K. Lucjan K. Teodor K. Grażyna K.</p>	<p>domy dwu lokalowe czy cztero-lokalowe budynki bliźniacze lub też budynki z jednym lokalem mieszalnym i jednym lokalem użytkowym. Oprócz powyższego budynku o powierzchni większej niż 120 m<sup>2</sup> mogłyby być użytkowane inaczej niż do okresowego wypoczynku zaś większe niż zapisane na pewno zapewnią odpowiednią wygodę użytkową</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•budynek gospodarczy lub garaż –należy przez to rozumieć budynek niemieszkalny wolnostojący ,o powierzchni użytkowej nie większej niż 60 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Uzasadnienie</u> Proponowany zapis czytelnie Zasje powstawaniu intensywnej zabudowy. oprócz powyższego budynku o powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup> na pewno zapewnią odpowiednią wygodę użytkową nr ( garaż na dwa samochody i pomieszczenie na rowery) <ul style="list-style-type: none"> <li>•miejsce parkingowe –należy przez to rozumieć utwardzoną część działki budowlanej o co najmniej szerokości 2,5 m i długości 5 m z której woda opadowa i roztopową przed odprowadzeniem w teren należy podczyścić.</li> </ul> <p><u>Uzasadnienie</u> Teren przeznaczony pod zabudowę znajduje się w obszarze rurociągu drenarskiego. Zanieczyszczenie wód gruntowych i powierzchniowych mają bezpośrednio przełożenie na czystość wody jeziora Jełmuń.</p> <p><b><u>Uwaga nr 2 :</u></b> Zmiana zapisu §6 pkt 5 o grodzeniu nieruchomości Propozycja zapisu: „zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora Jełmuń w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z</p> </p>	<p><b><u>Uwaga nr 1 dot .miejsc parkingowych możliwa do uwzględnienia:</u></b> - możliwe jest wprowadzenie zapisu wyjaśniającego pojęcie ”miejsce parkingowe” zgodnie z propozycją. Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p> <p><b><u>Uwaga nr 2:</u></b> <b><u>możliwa do nieuwzględnienia:</u></b> - uwaga możliwa do uwzględnienia Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>	
--	---	--	--	--

			<p>ustawą o prawie wodnym”  <u>Uzasadnienie</u>  Dzisiaj z terenu przeznaczanego pod zabudowę korzysta wiele dużych dzikich zwierząt jedyną możliwością przedostania się zwierząt wzdłuż jeziora jest brzeg jeziora. Oprócz wielkich dzikich zwierząt przypominamy o zmienności poziomu lustra wody w jeziorze Jełmuń i o gęstości porośniętej linii brzegowej ,co przy projektowanej przez projektanta planu szerokości przejścia 1,5 m nie będzie możliwe.</p> <p><b><u>Uwaga nr 3</u></b>  Wkreślenie zapisu z §6 pkt 8 o możliwości bilansowania powierzchni biologicznie terenów ML z terenami ZN  Uzasadnienie:  Teren ML jest przeznaczony pod zabudowę „letniskowa” a nie pod zabudowę osiedla mieszkaniowego. Obszar planu powinien być jak najmniej utwardzony.</p> <p><b><u>Uwaga nr 4</u></b>  Wykreślenie zapisu z §6 pkt 12 o odwołanie zakazu zabudowy  Uzasadnienie  Tereny lasu ,tereny zieleni naturalnej, tereny wody powinny być szczególnie chronione. Przeprowadzanie na przykład sieci infrastruktury można dokonać pod drogami.</p>	<p><b><u>Uwaga nr 3:</u></b>  <b>możliwa do uwzględnienia:</b>  Zapis §6 pkt. 8 uchwały mpzp dotyczący bilansowania terenu biologicznie czynnego terenu ML z przyległym do niego terenem ZN możliwy do wykreślenia  Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>	<p><b><u>Uwaga nr 4:</u></b>  <b>nieuwzględniona:</b>  Wykreślenie zapisu §6 pkt 12 uchwały mpzp spowodowało by niezgodność z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 106. 675), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia</p>
--	--	--	---	---	---

			<p><b><u>Uwaga nr 5</u></b>  Zapis z §7 pkt 3 lit.b -obowiązek posiadania kanalizacji przed rozpoczęciem prac budowlanych na działce.  Zapis jest niezgodny z wnioskiem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity z dnia 16.06.2005r jak również z opracowaniem ekofizjograficznym i uzgodnieniem z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych z Rejonowego Oddziału Melioracji w Mragowie.</p>	<p>1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 .102. 651 j.t) jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.  Istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p> <p><b><u>Uwaga nr 5:</u></b>  <b>nieuwzględniona:</b>  Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity, gospodarka ściekowa gminy Sorkwity realizowana będzie przez 3 ośrodki w których jest wybudowana oczyszczalnia ścieków: Sorkwity, Zyndaki, Rybno ( miejscowość Jelmuń nie przynależy do żadnej z magistrali, leży w aglomeracji Zyndaki). W pozostałych obszarach gminy poza zasięgiem proponowanych magistralnych systemów kanalizacyjnych, w rozwiązaniach gospodarki ściekowej – zakłada się oczyszczanie ścieków w grupowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków.  Zgodnie z uchwałą mpzp - do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków lub punktu zlewnego przy przepompowni ścieków. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych</p>
--	--	--	---	--

			<p><b><u>Uwaga nr 6</u></b>  Dodatkowe zapisy do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.  Propozycje zapisów:  ■”zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych , z siaki drucianej oraz systemowych drucianych przęseł „  ■ogrodzenia można kształtować jedynie z przęseł wykonanych z kutej stali ,drewna i łupanego kamienia polnego  ■ustala się konieczność ochrony istniejących drzew  ■zakaz stosowania ażurowych płyt betonowych na dojeźciach i dojazdach.  ■zakaz sytuowania budynków w ostrej granicy  Uzasadnienie:  Zapisy będą miały pozytywny wpływ na jakość i estetykę krajobrazu</p>	<p><b><u>Uwaga nr 6:</u></b>  <b>możliwa do uwzględnienia:</b>  Uwaga możliwa do uwzględnienia</p> <p>Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>	<p>przeznaczonych na stały pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.</p> <p>Ponadto chcielibyśmy poinformować, iż opracowanie ekofizjograficzne jest instrumentem służącym do prawidłowego określenia przeznaczenia terenów mając na uwadze ochronę środowiska oraz warunki fizjograficzne. Sporządzane jest przed podjęciem prac nad projektem planu miejscowego.</p> <p>Istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>
--	--	--	--	---	---

		<p><b><u>Uwaga nr 7</u></b> Dotyczy karty terenu 1 ML i 2 ML pkt 2 lit b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum powinna być -85 % pkt 2 lit.c Dopuszczalna powierzchnia dla budynku rekreacji indywidualnej powinna być -15 % pkt2 lit.g Wnosimy o wykreślenie tego zapisu ,gdyż umożliwia on utwardzenie i zabudowanie znaczącej powierzchni terenu planu – jest to jawna dewastacja krajobrazu i środowiska.</p> <p><b><u>Uwaga nr 8</u></b> Oprócz powyższego należy poprawić i zmienić zapisy dotyczące :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■w nowo wznoszonych budynkach</li> <li>-należy zastosować tradycyjne rozwiązania materiałowe –cegła, kamień, tynk o wyglądzie naturalnym tynków ,drewno</li> <li>■kształtowanie dachów</li> <li>Dwuspadowe ,systematyczne 35 -45 stopni</li> <li>■kolor dachówek</li> <li>Kolor tradycyjny ceglasty</li> </ul> <p><b><u>Uwaga nr 9</u></b> Pkt 4 -Zasady podziału nieruchomości Użyte słowo zasada odnosi się zbyt ogólnie do zapewnienia takiego podziału terenu jaki jest rysowany na rysunku projektu planu w rzeczywistości. Zapisy nie chronią obszaru przed bardzo intensywną zabudową . Propozycja: minimalna powierzchnia projektowanych działek 5000m2</p>	<p><b><u>Uwaga nr 7 :</u></b> <b>możliwa do uwzględnienia:</b> - uwaga dotycząca pkt. 2 c) uchwały mpzp możliwa do uwzględnienia, - uwaga dotycząca pkt. 2 g) uchwały mpzp możliwa do uwzględnienia</p> <p><b><u>Uwaga nr 8</u></b> <b>możliwa do uwzględnienia</b> - zapis dotyczący rozwiązań materiałowych stosowanych w nowo wznoszonych budynkach możliwy do uwzględnienia , - zapis dotyczący kształtowania dachów oraz kolorystyki , możliwy do uwzględnienia</p>	<p><b><u>Uwaga nr 7:</u></b> <b>niewuwzględniona:</b> Karta terenu 1ML, 2ML - <u>uwaga dotycząca pkt. 2 b)</u> uchwały mpzp nie uwzględniona, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 %, wyznaczona została zgodnie z zapisami Studium, Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p> <p><b><u>Uwaga nr 9</u></b> <b>niewuwzględniona</b> - zapis dotyczący minimalnych powierzchni projektowanych działek możliwy do uwzględnienia, lecz proponowana minimalna powierzchnia 5000m2 jest nie do zaakceptowania, proponujemy wprowadzić zapis w karcie terenu ML1, ML2 - Podział na działki określa rysunek planu, a minimalna powierzchnia projektowanych działek to 1280 m<sup>2</sup>( dla ML1) oraz 2000 m<sup>2</sup> ( dla ML2). Istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami</p>
--	--	---	--	--

		<p><b>Uwaga nr 10</b> Karta terenu 1ZN,2ZN,3ZN,4ZN,5ZN Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wnosimy o wykreślenie z tego zapisu możliwości poprawy zagospodarowania oraz tworzących powierzchnie biologicznie czynna przyległych działek, gdyż nie wykreślenie tych zapisów umożliwi utwardzenie i zabudowanie znaczącej powierzchni terenu planu</p> <p><b>Uwaga nr 11</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■projekt planu powinien być tworzony na aktualnych podkładach mapowych</li> <li>■projekt planu nie odnosi się do obszarów przylegających <ul style="list-style-type: none"> <li>■projekt planu jest oderwany od miejscowych rozwiązań urbanistycznych i krajobrazowych</li> </ul> </li> <li>■projekt planu nieuwzględnia obciążenia dojazdowej drogi ziemnej ruchem kołowym związanym z tak projektowaną intensywną zabudową</li> <li>■projekt planu sporządzony przez jedną firmę(od podkładów mapowych, przez opracowanie ekofizjograficzne aż po prognozę oddziaływania na środowisko</li> <li>■projekt planu ze względu na bardzo znaczący wzrost wartości powinien naliczyć najwyższe stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości: Proponujemy: ML-30%,KDW 30%,ZL15% ZN 30%, W 0%</li> </ul>	<p><b>Uwaga nr 10:</b> <b>uwaga możliwa do uwzględnienia:</b> uwaga możliwa do uwzględnienia Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p> <p><b>Uwaga nr 11:</b> <b>Wyjaśnienia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- projekt planu sporządzony został na aktualnym podkładzie mapowym, dostarczonym przez Gminę Sorkwity,</li> <li>- na północ od obszaru opracowania planu w sąsiedztwie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Gminy Sorkwity Nr XXXV/185/2010 z dnia 29.01.2010 r., uwaga bez zasadna,</li> <li>- projekt planu został sporządzony zgodnie ze sztuką projektowania urbanistycznego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, uwzględniając przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity,</li> <li>- projekt planu uwzględnia możliwość modernizacji drogi gminnej znajdującej się wzdłuż obszaru opracowania ( zgodnie z Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.) – ustanowiono obowiązującą linię zabudowy wzdłuż drogi gminnej w odległości 17 m od</li> </ul>	
--	--	---	--	--

				<p>krawędzi jezdni,  <b>- uwaga dotycząca stawek procentowych możliwa do uwzględnienia</b>          Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>	
4.	15.10.2012	<p>Jakub N.          Aleksander N.          Małgorzata S.          Joanna M.          Marcin Z.          Mateusz M.          Agnieszka H.</p>	<p><b>Uwaga nr 1</b>  <b>Wielkość działek min. 5000m<sup>2</sup></b> –          Dzięki temu zachowana będzie pewna przestrzeń pomiędzy działkami ,dając im pewnej lekkości i charakteru mazurskiego. Będzie to także walor turystyczny ,gdyż ludzie specjalnie przyjeżdżają z całej Polski ,aby podziwiać lokalną architekturę jak i delektować się przestrzeniami powierzchni</p>		<p><b>Uwaga nr 1</b>  <b>Nie uwzględniona</b>          Zapis dotyczący minimalnych powierzchni projektowanych działek możliwy do uwzględnienia, lecz proponowana minimalna powierzchnia 5000m<sup>2</sup> jest nie do zaakceptowania, proponujemy wprowadzić zapis w karcie terenu ML1, ML2 - Podział na działki określa rysunek planu, a minimalna powierzchnia projektowanych działek to 1280 m<sup>2</sup>( dla ML1) oraz 2000 m<sup>2</sup> ( dla ML2).          Istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>
5.	12.10.2012	<p>Mirosława K.          Jolanta P.          Anna K.          Józefa M.          Jan W.          Agata M.          Paweł M.          Katarzyna O.          Hanna K.          Daria T.          Barbara T.          Wolfgang K.          Lucjan K.          Teodor K.          Grażyna K.</p>	<p><b>Uwaga nr 2</b>          Powierzchnia zabudowy maksymalnie 15% działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p><b>Uwaga nr 3</b>  <b>Zakaz bilansowania powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów ML z obszarami ZN</b> – w obecnej sytuacji możliwość bilansowania na działkach można bardzo duże obszary zabudować .W końcu nie chodzi o stworzenie osiedla betonowego tylko o wybudowanie domów ,wokół których zostanie pozostawiona naturalna roślinność leśna i zachowany styl mazurski</p>	<p><b>Uwaga nr 2</b>  <b>możliwa do uwzględnienia</b>          uwaga możliwa do uwzględnienia          Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p> <p><b>Uwaga nr 3</b>  <b>możliwa do uwzględnienia:</b>          Zapis §6 pkt. 8 uchwały mpzp dotyczący bilansowania terenu biologicznie czynnego terenu ML z przyległym do niego terenem ZN możliwy do wykreślenia          Nie istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>	



		<p><b><u>Uwaga nr 4</u></b>  <b>Obowiązek posiadania kanalizacji przed rozpoczęciem prac budowlanych na działkach</b>  – dzięki temu wszyscy będą spokojni o środowisko naturalne, gdyż jak można zauważyć w oficjalnych dokumentach wody gruntowe jak i jezioro Jelmuń w łatwy sposób można zanieczyścić. Posiadanie szamba wiąże się z dużym ryzykiem ,gdyż nikt nie jest w stanie zagwarantować, iż będą one 100% szczelne. W związku z tym lepiej jest umieścić zapis o obowiązku kanalizacji przed możliwością budowy ,gdyż jest to gwarant dla wszystkich ,iż wody gruntowe nie ucierpią. Będzie to tylko jeden z powodów do dumy Gminy, która dba nie tylko o możliwości inwestycyjne na naszych obszarach lecz także dba o dobro lokalnej jakim jest środowisko naturalne i wody.</p>		<p><b><u>Uwaga nr 4</u></b>  <b>niewuwzględniona:</b>  Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity, gospodarka ściekowa gminy Sorkwity realizowana będzie przez 3 ośrodki w których jest wybudowana oczyszczalnia ścieków: Sorkwity, Zyndaki, Rybno ( miejscowość Jelmuń nie przynależy do żadnej z magistrali, leży w aglomeracji Zyndaki )W pozostałych obszarach gminy poza zasięgiem proponowanych magistralnych systemów kanalizacyjnych, w rozwiązaniach gospodarki ściekowej – zakłada się oczyszczanie ścieków w grupowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków.  Zgodnie z uchwałą mpzp - do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków lub punktu zlewnego przy przepompowni ścieków. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.  Istnieje konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami.</p>
--	--	---	--	---

			<p><b><u>Uwaga nr 5</u></b>  Wznoszone obiekty winny swą architekturą nawiązywać do tradycji regiony , respektować ochronę środowiska , w tym ochronę krajobrazu. Do wznoszenia ogrodzeń należy zastosować materiały naturalne takie jak drewno, kamień. Do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne ,tynki jasne ,drewno, kamień ,cegła pokrycie dachów – dachówka ceramiczna</p>	<p><b><u>Uwaga nr 5</u></b>  <b>możliwa do uwzględnienia</b>  - zapis dotyczący rozwiązań materiałowych stosowanych w nowo wznoszonych budynkach możliwy do uwzględnienia  - zapis dotyczący kształtowania dachów oraz kolorystyki , możliwy do uwzględnienia</p>	
--	--	--	--	---	--

Wójt Gminy Sorkwity  
(-) Józef Maciejewski