

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lidzbark Warmiński o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Lidzbark Warmiński w obrębie geodezyjnym Kłębowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), Rada Gminy Lidzbark Warmiński rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od dnia 9 kwietnia 2026 r. do dnia 30 kwietnia 2026 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 15 maja 2026 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński w obrębie geodezyjnym Kłębowo zgłoszono dwie uwagi, z czego jedną Wójt Gminy Lidzbark Warmiński uwzględnił w całości. W związku z czym Rada Gminy Lidzbark Warmiński rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Lidzbark Warmiński.

§ 2.

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: obszaru planu

Treść uwagi:

W ramach zastrzeżeń do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kłębowie dotyczącego tzw. terenu letniska w Kłębowie, który zawiera poważne wady.

1) Sprawa pierwsza:

- Zapis § 10 pkt 7 lit. b dopuszczający budynki o wysokości 10 m jest nieadekwatny do charakteru i wielkości działek znajdujących się na obszarze letniska. Na działkach o powierzchni około 150–200 m² taka wysokość oznacza możliwość realizacji budynków o trzech kondygnacjach, co spowoduje zacienienie nieruchomości sąsiednich i pogorszenie warunków korzystania z nich. Podobne zastrzeżenia dotyczą § 10 pkt 7 lit. c, który dopuszcza budynki pomocnicze o wysokości 7 m. Proszę zadbać o estetykę krajobrazu oraz wpływ na sąsiednie działki.
- Należy zwrócić uwagę, aby dopuszczane funkcje usługowe nie powodowały nadmiernej uciążliwości dla mieszkańców. Wprowadzanie nowych usług w obszarze istniejącej zabudowy może prowadzić do konfliktów społecznych oraz pogorszenia warunków życia mieszkańców.

- Ze względu na niewielkie powierzchnie działek przewidzianych w planie, dopuszczenie lokalizacji pensjonatów i hoteli budzi poważne wątpliwości.

2) Sprawa druga:

- Istniejący wodociąg znajdujący się na terenie ośrodka budzi wątpliwości prawne;
- Projekt planu nie zawiera rozwiązań określających sposób zapewnienia dostępu do wody wszystkim właścicielom nieruchomości;
- Na obszarze objętym ochroną Natura 2000 nadal nie rozwiązano problemu odprowadzania ścieków bytowych. Brak odpowiednich rozwiązań może narazić gminę na konsekwencje prawne i finansowe wynikające z naruszenia przepisów ochrony środowiska.
- W przypadku terenów objętych ochroną Natura 2000 konieczne jest przeprowadzenie szczegółowej analizy wpływu planowanych rozwiązań na środowisko, w szczególności w zakresie gospodarki ściekowej.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przedmiotowa uwaga została złożona z pominięciem formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, określonego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509). Złożenie uwagi na wymaganym formularzu wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz treści ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński w obrębie geodezyjnym Kłębowo.

Niezależnie od powyższego przeanalizowano podniesione w niej kwestie pod względem merytorycznym.

Należy stwierdzić, iż złożona uwaga zawiera błędy oraz nieprawidłowe odwołania do zapisów wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Symsarny”, a nie jak wskazano w piśmie w obszarze Natura 2000. Ponadto autor uwagi przytacza zapisy §10 pkt 7, które nie mają odzwierciedlenia w procedowanym dokumencie, ponieważ pkt 7 w §10 dotyczy maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Z treści uwagi wynika, iż kwestionowany parametr maksymalnej wysokości zabudowy odnosi się do zapisów §9 projektu planu.

Należy mieć na uwadze, iż przyjęte wskaźniki maksymalnej wysokości zabudowy są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lidzbark Warmiński oraz uwzględniają charakter i funkcję turystyczno-rekreacyjną obszaru, a także wnioski złożone przez mieszkańców gminy. Wskazana wysokość zabudowy stanowi parametr maksymalny, co oznacza określenie górnej granicy dopuszczalnej wysokości, a nie obowiązek realizacji budynków o wysokości 10 m. Dodatkowo wysokość zabudowy ograniczono do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego. Przy zastosowaniu dachów stromych oraz uwzględnieniu charakteru zabudowy, rzeczywista wysokość budynków może być niższa od wartości maksymalnej. Nie wykazano, aby przyjęte parametry wysokości zabudowy naruszały przepisy prawa lub pozostawały w sprzeczności

z ustaleniami Studium. Tym samym brak jest podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie.

Zapisy miejscowego planu wykluczają możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może przekraczać standardy jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczone funkcje usługowe podlegają ograniczeniom wynikającym z tych przepisów.

Przyjęte powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych stanowią wartości minimalne, zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie istnieje możliwość wydzielenia działek o większej powierzchni, umożliwiających realizację szerszej zabudowy pensjonatowej lub hotelowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem funkcjonuje sieć wodociągowa wykazana na obowiązujących mapach oraz w materiałach geodezyjnych. W toku procedury planistycznej nie stwierdzono okoliczności wskazujących na nieuregulowany status prawny istniejącej sieci wodociągowej, a właściwe organy i gestorzy sieci nie zgłosili w tym zakresie zastrzeżeń. Ponadto w zakresie infrastruktury technicznej projekt planu zakłada odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej jako rozwiązanie podstawowe, przy jednoczesnym dopuszczeniu zbiorników bezodpływowych jako rozwiązania uzupełniającego, stosowanego wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznego podłączenia do sieci, oraz wprowadza zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, ze względu na walory przyrodnicze obszaru. Przyjęte ww. zapisy uzyskały pozytywne uzgodnienie oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W związku z tym należy stwierdzić, iż podnoszone kwestie zostały uregulowane w zapisach mpzp.

Należy wskazać, iż przedmiotowy miejscowy plan uzyskał zgody wymaganych organów, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku z tym, na etapie opiniowania i uzgadniania uzyskano wymagane stanowiska, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumentacja dotycząca odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko została udostępniona do publicznego wglądu m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lidzbark Warmiński.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż uwaga opiera się częściowo na błędnych założeniach faktycznych oraz w części odnosi się do zapisów, które nie występują w projekcie planu, natomiast pozostałe podniesione zarzuty nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach projektu planu, obowiązujących przepisach prawa ani zgromadzonej dokumentacji planistycznej.