



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 5 maja 2020 r.

Poz. 1994

### UCHWAŁA NR XXII/180/2020 RADY GMINY OSTRÓDA

z dnia 20 marca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 141/169 i 172/48 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) oraz Uchwały Nr XLII/347/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 21 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 141/169 i 172/48 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda, Rada Gminy Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, uchwała co następuje:

#### **Rozdział I. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 141/169 i 172/48 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 141/169 i 172/48 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Ostróda**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) cyfrowo- literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
  - 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
    - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat;
    - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat;
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy
- i gabaryty obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych
- oraz pokrycie dachów;
- 12) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## **Rozdział II.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu,
- b) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo- literowym,
- c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów,
- d) **wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- e) **wskaźniku minimalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- f) **budynku technicznym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję pomocniczą, umożliwiającą realizację podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego w zakresie jego technicznej obsługi, taki jak: kotłownia lokalna, hydrofornia
- g) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- h) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

### **Rozdział III. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) **UT** – tereny usług turystycznych,
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 4) **W** – tereny rowów,
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- 6) **KDP** – teren parkingu.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenu funkcjonalnego;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu funkcjonalnego.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

#### 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, za wyjątkiem terenu drogi wewnętrznej oznaczonego w planie symbolem **KDW** oraz terenu parkingu oznaczonego w planie symbolem **KDP**;
- 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **UT** – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - c) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

#### 2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

#### 3. Ustala się w zakresie ochrony krajobrazu:

- 1) nakazuje się, by wszelkie procesy inwestycyjne realizować z zachowaniem istniejących walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

#### 1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

#### 1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewnią:
  - a) gminna droga publiczna zlokalizowana poza terenem opracowania planu poprzez przyległą do terenu opracowania planu drogę gminną;
  - b) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **1KDW**.

#### 2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc

do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, miejsca postojowe lokalizować na terenie funkcjonalnym **1MW**;
- 2) dla terenów usług turystycznych ustala się minimum 1 miejsce postojowe przypadające na cztery miejsca noclegowe, miejsca postojowe lokalizować na terenie funkcjonalnym **1KDP**,
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości:

a) 2 miejsc na terenie funkcjonalnym 1MW;

b) 2 miejsc na terenie funkcjonalnym 1KDP.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDW** oraz **KDP** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MW**, **UT** oraz **ZP** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci

i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego,

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej

w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

a) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla dzieł sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

3) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami

i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z sieci ciepłowniczej lub

w sposób indywidualny;

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz projektowanej zabudowy, należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu, w granicach jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ryzyko wystąpienia powodzi raz na 10 oraz raz na 100 lat), dla których obowiązują przepisy odrębne.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **MW** – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **MW** – 25 m;
- 3) nie określa się kątów położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **MW** w stosunku do pasa drogowego.
- 4) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **UT** – 4000 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **UT** – 40 m;
- 6) nie określa się kątów położenia granic działek na terenie funkcjonalnym **UT** w stosunku do pasa drogowego.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg.

**§ 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar opracowania planu graniczy z Pomnikiem Historii „Kanał Elbląski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

2) na terenie sąsiadującym z Kanałem Elbląskim wszelką działalność regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

**§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MW – 5%,
- 2) UT – 5%,
- 3) ZP – 5%,
- 4) KDW – 5%,
- 5) KDP – 5%,
- 6) W – 1%.

**Rozdział IV.  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MW.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MW**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) budynków garażowych,
  - b) budynków technicznych,
  - c) wiat i altan,
  - d) dojeżdż i dojazdów;
  - e) miejsc postojowych,
  - f) placów zabaw,
  - g) obiektów małej architektury.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące,
  - b) budynki, garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
  - c) budynki techniczne realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami,
  - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków niemieszkalnych,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,45 (45%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy, rozumiana jako wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi - do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe lub antresole) – nie wyżej jednak niż 12,0 m,  
- dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy ustala się nie wyższą niż 12 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
  - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
  - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych materiałami bitumicznymi.
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku garażowego oraz technicznego:
- a) wysokość zabudowy, rozumiana jako wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi - 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 4,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
  - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy, rozumiana jako zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego elementu obiektu - nie wyżej niż 4,0 m,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 8) rów melioracyjny na terenie funkcjonalnym **1MW**, w zakresie kolidującym z projektowaną zabudową, należy przebudować, poddać skanalizowaniu.
- 9) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym UT.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1UT**, **2UT**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny usług turystycznych;
- 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojść.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki usług turystycznych realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki usług turystycznych realizować, ze względu na niską nośność terenu, z wykorzystaniem technologii umożliwiających ich posadowienie,



- c) dojścia realizować w postaci konstrukcji wyniesionych ponad poziom terenu, jednak nie niżej niż 0,7 m ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 80%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20 (20%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,20;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług turystycznych:
- a) wysokość zabudowy, rozumiana jako zewnętrzny pionowy gabaryt liczony od poziomu progu przy drzwiach wejściowych do obiektu do najwyższego elementu obiektu – nie wyżej niż 7,00 m,  
- dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy ustala się nie wyższą niż 7 m,
  - b) poziom posadowienia parteru budynku usług turystycznych minimum 1 m nad poziomem terenu, ale nie mniej niż 0,7 m ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%;
  - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
  - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych materiałami bitumicznymi;
- 6) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 4000 m<sup>2</sup>.

**§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZP.**

1. Ustala się zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1ZP - 3ZP**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;
- 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) ścieżek pieszych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu funkcjonalnego – minimum 90%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,001 (0,1%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,1 (10%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - f) wysokość obiektów budowlanych – do 3 m.

- 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.
- 5) Rów melioracyjny na terenie funkcjonalnym **3ZP**, w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem, należy poddać skanalizowaniu.

**§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW.**

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi wewnętrznej;
- 2) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) chodników,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) zieleni urządzonej.
- 3) ustala się wyniesienie terenu drogi wewnętrznej na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu;
- 4) ustala się wysokość obiektów małej architektury – do 3 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0m;
- 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu, min 10 m;
- 7) ustala się, że w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** projektuje się plac manewrowy.
- 8) Rowy melioracyjne na terenie funkcjonalnym **1KDW** należy poddać skanalizowaniu.

**§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDP.**

1. Ustala się zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDP**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren parkingu;
- 2) teren stanowi zabezpieczenie w miejsca postojowe dla terenów funkcjonalnych **1UT, 2UT**;
- 3) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) zieleni urządzonej.
- 4) ustala się wyniesienie terenu parkingu na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 40%,
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) nawierzchnię pod wyznaczone miejsca postojowe realizować jako powierzchnię przepuszczalną,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się ich indywidualne zagospodarowanie,
- 7) rowy melioracyjne na terenie funkcjonalnym **1KDP** należy poddać skanalizowaniu.

**§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi W.**

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1W – 4W**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rowów;
- 2) w granicach terenów funkcjonalnych ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wszelkie prace związane z utrzymaniem urządzeń wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 20.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ostróda

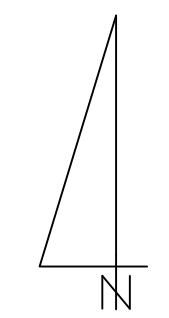
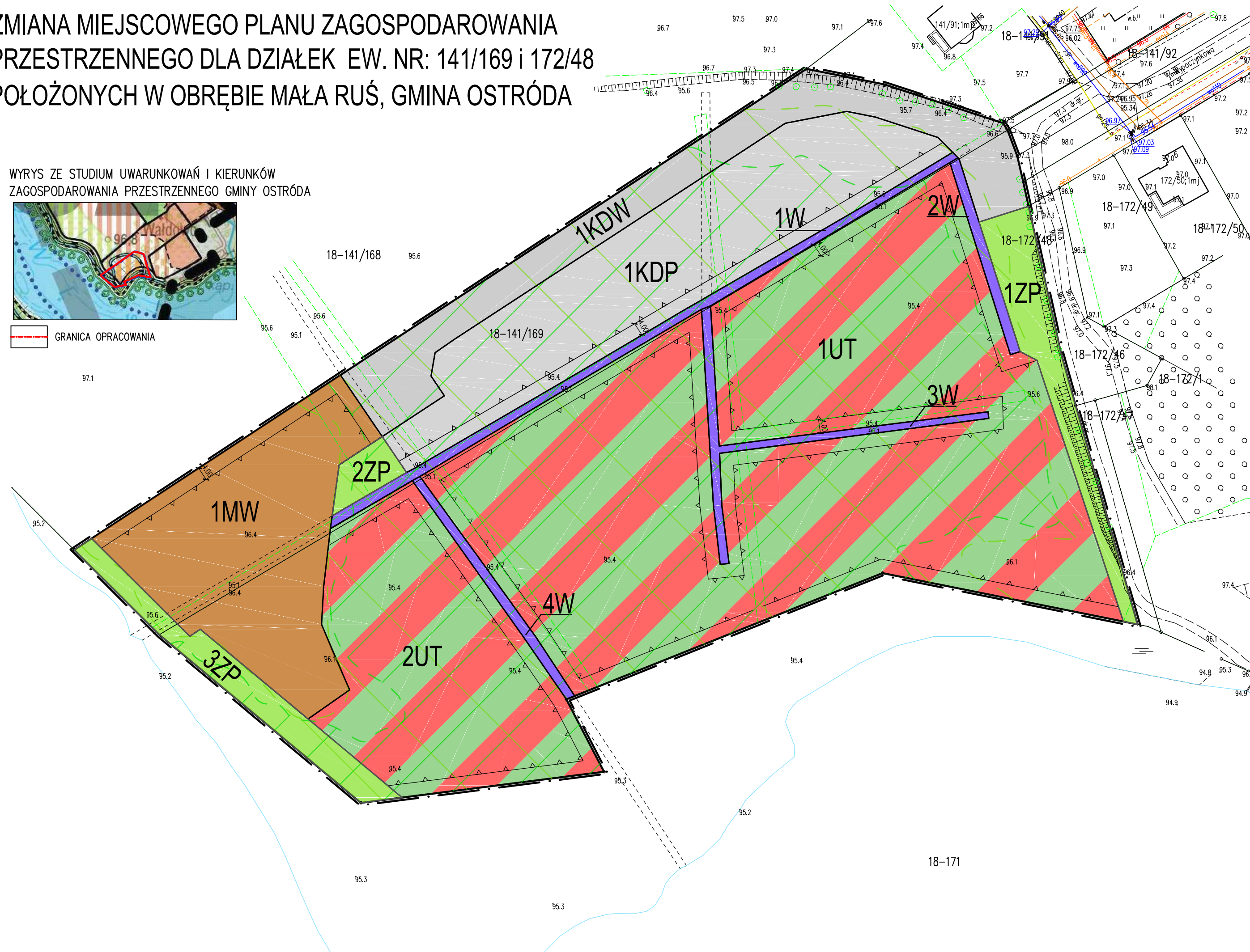
**Janusz Sadowski**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK EW. NR: 141/169 i 172/48 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MAŁA RUŚ, GMINA OSTRÓDA

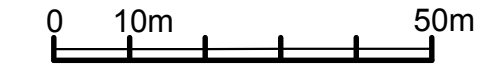
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



GRANICA OPRACOWANIA



SKALA 1:1000




**USTALENIA:**

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UT TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- W TERENY ROWÓW
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDP TEREN PARKINGU
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ /PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA RAZ NA 10 LAT/
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ /PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA RAZ NA 100 LAT/

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

WYMIAROWANIE [M]

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI  Pluski, ul. Pluszna 19			
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK EW NR: 141/169 i 172/48 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MAŁA RUŚ, GMINA OSTRÓDA			
AUTORZY OPRACOWANIA		PODPIS	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	SKALA	1 : 1000
PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Galuszka-Wronka	DATA	02.2020
			ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/180/2020

Rady Gminy Ostróda

z dnia 20 marca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 141/169 i 172/48 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda**

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**W ustawowym terminie, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 141/169 i 172/48 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda, wpłynęły 44 uwagi, które Rada Gminy Ostróda rozstrzyga następująco:**

Lp	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 Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)	<b>1. Projekt uchwały jest niezgodny ze Studium</b> przyjętym uchwałą z dnia 8 kwietnia 2016 roku uchwałą nr XVIII/132/2016. Wszystkie ustalenia w planie powinny odnosić się do obowiązującego ww. Studium. <b>2. Uwagi ogólne dotyczące naruszenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda.</b> Projekt planu stwierdza, iż plan nie narusza zmiany SUIKZP Gminy Ostróda przyjętego uchwałą nr	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej, UT – teren usług turystycznych		nieuwzględniona		nieuwzględniona	1. Projekt miejscowego planu jest zgodny ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda przyjętą uchwałą Rady Gminy Ostróda Nr XVII/137/2019 z dnia 29 listopada 2019r. 2. W projekcie planu widnieje zapis, iż nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda, bez przywoływania numeru uchwały, co sugeruje, iż zapis odnosi się do obowiązującego dokumentu studium.
2.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)					nieuwzględniona		nieuwzględniona	
3.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)					nieuwzględniona		nieuwzględniona	
4.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)					nieuwzględniona		nieuwzględniona	
5.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)					nieuwzględniona		nieuwzględniona	

6.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)	<p>XVIII/132/2016 Rady Gminy Ostróda z dnia 8 kwietnia 2016 r. W ocenie wnoszących uwagi zachodzi sprzeczność pomiędzy postanowieniami Studium, a projektowaną zmianą planu we wskazanym niżej zakresie:</p> <p><b>3. Sprzeczności w zakresie celów polityki przestrzennej Gminy.</b></p> <p>- cele społeczno – gospodarcze, tj. zapewnienie mieszkańcom dogodnych warunków życia (zamieszkania i wypoczynku) – zmiana planu jest niezgodna z interesem społeczności zamieszkującej Wałdowo, których uzasadniony interes w żaden sposób nie został uwzględniony pomimo zdecydowanego sprzeciwu na wprowadzenie funkcji zawartych w projekcie planu, których ustalenia będą zakłócały ład przestrzenny osiedla oraz będą tworzyły dysonans w krajobrazie jeziora należącego do zespołu Kanału Elbląskiego, będącego w Obszarze Chronionego Krajobrazu.</p> <p>- cele przyrodnicze i kulturowe, tj. plan nie przewiduje ochrony walorów lokalnego krajobrazu w tym zabudowy poprzez wprowadzenie odpowiednich standardów w pracach planistycznych.</p> <p>- cele przestrzenne kształtowania ładu przestrzennego i przyjaznego mieszkańcom środowiska zamieszkania z uwzględnieniem tożsamości kulturowej i zasad estetyki urbanistycznej i architektonicznej - zmiana planu pozostaje w sprzeczności z celami Studium zmierzającymi do zachowania ładu przestrzennego i zasad estetyki urbanistycznej i architektonicznej poprzez</p>				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	<p>Projekt planu jest zgodny z aktualną zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostróda</p> <p>3. Nadrzędnym celem polityki przestrzennej gminy jest jej zrównoważony rozwój. Projekt planu opracowany został w celu zapewnienia tego rozwoju poprzez wprowadzenie funkcji umożliwiającej zagospodarowanie terenu zgodnie z zapotrzebowaniem i polityką przestrzenną Gminy Ostróda.</p> <p>Cele szczegółowe zostały uwzględnione w projekcie poprzez ustalenie m.in. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§6, §7), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§12).</p> <p>4. W dokumencie studium dla przedmiotowego terenu ustalony został w części kierunek rozwoju zabudowy turystyki i rekreacji, a w części zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar strefy S2, w której znajduje się przedmiotowy teren, predysponowany jest, zgodnie z zapisami studium, do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej o charakterze podmiejskim (jednorodzinnej i wielorodzinnej). Wskazanie w tekście dokumentu studium, że zabudowa powinna być lokalizowana przede wszystkim w rejonie wsi Wałdowo na wschód od granicy miasta Ostróda nie oznacza, że nie może być realizowana w innym miejscu. Studium jest dokumentem składającym się zarówno z części tekstowych, jak i graficznych i powinno być analizowane w powiązaniu, jako całość - załącznik graficzny studium wskazuje na tym terenie kierunek rozwoju zabudowy</p>
7.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
8.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
9.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
10.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
11.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
12.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
13.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
14.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
15.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
16.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
17.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
18.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
19.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				
20.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona		nie-uwzględniona				

21.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)	<p>umożliwienie na osiedlu domków jednorodzinnych realizacji wysokich obiektów wielorodzinnych oraz zabudowy usług turystycznych. Ustalenia planu nie nawiązują do zabudowy regionalnej (dopuszczenie dachów płaskich). Nie dokonano analizy oddziaływania nowego środowiska mieszkalnego na codzienne życie mieszkańców osiedla – zagęszczenie skupiska ludzi, zwiększony ruch pieszy i kołowy, wzrost hałasu, wzrost odpadów, powstanie placów zabaw, wzrost zagrożeń związanych z ruchem pojazdów itp. Zagrożony jest ład przestrzenny poprzez niezachowanie jego czynników oraz ład krajobrazowy.</p> <p><b>4.Sprzeczności w zakresie podstawowych kierunków zabudowy i zagospodarowania terenów.</b> Ze Studium wynika, że dopuszcza ono możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie południowej granicy miasta, gdzie znajdują się takie miejscowości jak Kajkowo i Morliny. Wałdowo znajduje się w strefie urbanizacji (podmiejskiej – S2), w której zabudowa wielorodzinna powinna być lokalizowana w rejonie wsi Wałdowo na wschód od granicy miasta Ostróda, nie na terenie objętym opracowaniem planu. Studium wyraźnie wskazuje, iż w rejonie wsi Wałdowo oraz w rejonie wsi Lubajny preferować (podażać w tym kierunku) należy zabudowę mieszkaniową o charakterze rezydencjonalnym realizowaną w nawiązaniu do istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu</p>			nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	<p>mieszkańczej i usługowej oraz turystyki i rekreacji, co wskazuje iż funkcje takie, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy, są przewidziane na tym terenie i mogą być realizowane.</p> <p>Użyte w studium sformułowanie „preferować należy” w odniesieniu do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej w obszarze wsi Wałdowo, nie oznacza nakazu realizowania wyłącznie takiego zagospodarowania, a stanowi jedynie sugestię, wobec czego lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie nie jest zabronione i ustalenie w planie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie stanowi naruszenia zapisów studium.</p> <p>5.Zasadniczą funkcją prognozy skutków finansowych jest sprawdzenie, czy rozwiązania przyjęte w planie będą w kategoriach finansowych, korzystne dla Gminy i czy skutki ich przyjęcia, w części dotyczącej zadań własnych, będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet. Nie jest zatem jej rolą rozstrzygnięcie, czy plan narusza interesy osób trzecich w innych kategoriach niż finansowe.</p> <p>Projekt miejscowego planu jest zgodny ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda przyjętą uchwałą Rady Gminy Ostróda Nr XVII/137/2019 z dnia 29 listopada 2019r, a zatem jest odpowiedzią na kształtowaną politykę przestrzenną Gminy.</p> <p>Wprowadzona zmiana przeznaczenia terenu spowoduje wzrost wartości nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości wpłynie na zwiększenie wpływów do budżetu gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej,</p>
22.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
23.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
24.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
25.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
26.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
27.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
28.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
29.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
30.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
31.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
32.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
33.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
34.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	
35.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)				nie-uwzględniona		nie-uwzględniona	

36.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)	nie respektuje ustaleń SUIKZP i jest sprzeczny z wolą lokalnej społeczności. <b>5.Uwagi dotyczące sporządzonej Prognozy Skutków Finansowych.</b> Zgłaszający uwagę podnoszą, że Rada Gminy uznaje interes właściciela gruntu jako nadrzędny, w żaden sposób nie uwzględniając interesu lokalnej społeczności, którą reprezentuje. Wskazanie, że zmiana planu jest odpowiedzią na kształtowaną politykę przestrzenną również nie znajduje oparcia w stanie rzeczywistym (Studium wskazuje na preferowanie zabudowy jednorodzinnej). W ocenie zgłaszających uwagi, Gmina nie będzie miała wysokich wpływów do budżetu w związku z opłatą planistyczną oraz nie wykazała jakie koszty już poniosła w związku z procedurą zmiany planu i nie wyceniła ewentualnych odszkodowań oraz kosztów opracowania operatów szacunkowych do wyliczenia odszkodowań i opłat planistycznych. Nie uwzględniła również ewentualnych oszczędności od właścicieli gruntów objętych zmianą planu w przypadku wystąpienia problemów związanych z budową na terenach zalewowych i podmokłych oraz konieczności poprawy infrastruktury drogowej. Obecnie drogi dojazdowe nie są przystosowane do zwiększonego ruchu pojazdów, co będzie wymagało znaczących inwestycji drogowych – w prognozie powinien się znaleźć rzeczywisty opis stanu faktycznego dróg oraz oszacowanie kosztów związanych z modernizacją. Prognoza nie przedstawia rzeczywistej skali			nie-uwzględniona	nie-uwzględniona	a także z podatku od nieruchomości, w pierwszym etapie od gruntów, a następnie od rzeczywistej powierzchni użytkowej budynków. Biorąc pod uwagę stawki podatku od nieruchomości naliczanych dla powierzchni użytkowej budynków, ich stawki znacznie przewyższają stawki naliczane od powierzchni gruntów. Dlatego docelowo zakłada się wielokrotnie wyższe i systematyczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości. W związku ze zmianą przeznaczenia terenu w wyniku realizacji zapisów planu nie przewiduje się spadku wartości gruntów, w związku z czym gmina nie będzie zobligowana do wypłaty jakichkolwiek odszkodowań Koszty opracowania szczegółowych operatów szacunkowych w związku z naliczeniem opłaty planistycznej stanowiącej znaczący wpływ do budżetu gminy jest trudny do oszacowania na etapie opracowania prognozy finansowej. Należy jednak podkreślić, że ich koszt będzie wielokrotnie niższy od dochodów jakie mają w związku z tym wpłynąć do budżetu gminy. Gmina nie przewiduje przebudowy infrastruktury technicznej na tym terenie w związku z realizacją zapisów planu. 6.Zmiana miejscowego planu, jak sama nazwa wskazuje, sporządzana jest w celu zmiany aktualnie obowiązującego dokumentu. Uwaga dotycząca sprzeczności ustaleń projektu planu z obowiązującym planem jest bezzasadna. 7.Obowiązujące Studium nie zakazuje lokalizacji na terenach zagrożonych ryzykiem wystąpienia powodzi realizacji zabudowy, gdyż nowa ustawa Prawo
37.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			
38.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			
39.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			
40.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			
41.	17.12.2019	Komitet Założycielski Stowarzyszenia Kamieni Szlachetnych (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			
42.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			
43.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			
44.	17.12.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		nie-uwzględniona	nie-uwzględniona			



		<p>wydatków Gminy.</p> <p><b>6. Uwagi dotyczące sprzeczności projektowanych zmian w stosunku do dotychczasowej treści planu.</b></p> <p>Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji dachów płaskich pojedynczemu inwestorowi, co stoi w sprzeczności z zapisami obowiązującego planu mających na celu uporządkowanie zróżnicowanej zabudowy.</p> <p>7. Projekt planu wprowadza możliwość zabudowy na terenach zalewowych, co stoi w sprzeczności z zapisami Studium. Gmina działa całkowicie w interesie dewelopera</p> <p>8. Projekt planu przewiduje maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8, przy czym dla zabudowy jednorodzinnej wynosi 0,3. Wskaźnik ten powinien wskazywać możliwość zabudowy na terenie gdzie taka zabudowa ma występować i nie powinien odnosić się do całej działki budowlanej. Powoduje to różnice w intensywności zabudowy, która dla działek objętych planem jest nieproporcjonalnie większa i nieuzasadniona.</p> <p>9. Projekt planu zakłada zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 100% na 30%. Ta powierzchnia również powinna odnosić się do stref z przeznaczeniem zabudowy na danej działce.</p> <p>10. W projekcie planu brak jest linii określającej strefę ochronną jeziora – skutkuje to możliwością zbliżenia się do jeziora. Prognoza Oddziaływania na Środowisko została przygotowana nierzetelnie – nie uwzględnia całego</p>							<p>Wodne, która weszła w życie w 2018 r. nie zakazuje już realizacji obiektów budowlanych na takich terenach, a nakłada inne obostrzenia, m.in. niedopuszczające do zwiększenia ryzyka powodziowego.</p> <p>Z uwagi na zmiany dokonane w dokumentach wyższego rzędu, studium również wskazuje na ograniczenia wynikające z ustawy, w tym ograniczenia w zabudowie, obwarowując dodatkowo możliwość zabudowy koniecznością przeprowadzenia badań geotechnicznych i zastosowania odpowiednich technologii wznoszenia i posadowienia budynków.</p> <p>Wobec tego projekt planu nie narusza zapisów studium.</p> <p>Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu w zakresie obszarów zagrożonych powodzią został przedłożony instytucji odpowiedzialnej – Wodom Polskim do uzgodnienia i uzyskał pozytywne uzgodnienie. Zagospodarowanie terenu powodziowego zostało obwarowane w planie licznymi zapisami (dotyczącymi m.in. konstrukcji, czy posadowienia zabudowy) tak aby zmniejszyć ryzyko powodziowe, a nawet prowadzić do ograniczenia potencjalnych negatywnych skutków powodzi.</p> <p>Ponadto teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w większości znajduje się poza terenami zagrożonymi wystąpieniem powodzi.</p> <p>8. Intensywność zabudowy dla terenu została wyznaczona zgodnie ze studium, które wskazuje iż dla przedmiotowych terenów wskaźniki należy ustalić indywidualnie. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określony w studium dla zabudowy mieszkaniowej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>procesu związanego z docelowym wybudowaniem budynków wielorodzinnych. Konserwator zabytków oraz RDOŚ w swoich opiniach wyraźnie wskazują na odsunięcie się od jeziora. Projekt planu nie nawiązuje do opinii wydanych przez urzędy opiniujące.</p> <p>11.Ustalenie minimum 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy wielorodzinnej jest niewystarczające</p> <p>12.Przepustowość sieci kanalizacyjnej jest zbyt mała do obsługi terenu zabudowy przewidzianego w planie</p> <p>13.W ocenie zgłaszających uwagi zachodzi sprzeczność planowanych zmian w związku z koniecznością ochrony środowiska naturalnego na podstawie opracowania przedstawiającego wyniki badań faunistycznych i florystycznych dla obszaru podmokłego uroczyska w Wałdowie, którego walory przyrodnicze oraz sposoby ich zabezpieczania zaprezentowane zostały w załączonym opracowaniu.</p> <p>14.Brak możliwości wypracowania porozumienia w sferze ustaleń w projekcie planu podczas konsultacji społecznych.</p> <p>15.Ustalenie zbyt niskich stawek procentowych opłat planistycznych.</p> <p>16.Wprowadzenie usług turystycznych na terenach zalewowych przy jednoczesnym usuwaniu ich z działek sąsiednich w innej zmianie planu.</p> <p>17.Brak zasadności zmiany miejscowego planu na danym obszarze.</p> <p>18.Ustalenie wskaźników intensywności zabudowy oraz</p>					<p>jednorodzinnej wynosi 1,5, a nie jak wskazuje składający uwagę 0,3.</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy, definiowany jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako „wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”, wobec czego nie może być ustalany w odniesieniu do innej powierzchni niż działka budowlana, jak sugeruje to składający uwagę.</p> <p>Rozbieżność pomiędzy wartością wskaźników intensywności zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej jest nieproporcjonalna, ale uzasadniona, gdyż wynika z różnic w powierzchniach zabudowy i ilości kondygnacji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.</p> <p>9. Zgodnie z zapisami dokumentu studium dla strefy polityki przestrzennej S2, w której znajduje się przedmiotowy teren, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien być ustalany indywidualnie i został w projekcie planu określony na poziomie 30% dla terenu 1MW i 80% dla terenów 1UT, 2UT.</p> <p>10.Na terenach nieobjętych prawnymi formami ochrony przyrody nie wyznacza się stref ochronnych od zbiorników wodnych. Przepisy odnoszą się wyłącznie do terenów objętych prawnymi formami ochrony.</p> <p>W celu wyznaczenia strefy buforowej oddzielającej akwen jeziora Drwęckiego od projektowanej zabudowy, wyznacza się wzdłuż linii brzegowej pas zieleni, a w części południowej nieprzekraczalną linię zabudowy od jeziora.</p> <p>Opinia zgłoszona do projektu planu nie jest wiążąca i stanowi jedynie sugestie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>powierzchnia zabudowy powinno zostać zredukowane do minimum i powinno dotyczyć tylko terenu na którym dana funkcja jest a nie do całości działki. Plan nie określa w jaki sposób będzie chronione środowisko gatunków objętych ochroną. Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić znaczną część powierzchni terenu.</p> <p>19.Powstanie budynków wielorodzinnych nie nawiązuje do stanu obecnego. Na terenach przyległych takie budynki nie występują.</p> <p>20.Dachy powinny być dwuspadowe.</p> <p>21.Projekt planu powinien wyeliminować możliwość ingerencji w teren zalewowy na terenach funkcjonalnych KDP i KDW – spowodować to może niekontrolowany kierunek odpływu wód opadowych jak i ewentualnej powodzi.</p> <p>22.Projekt planu powinien wyeliminować zapisy pozwalające na budowę czegokolwiek na terenach zalewowych – mówią o tym zapisy Studium przyjętego uchwałą nr XVIII/132/2016 z dnia 8 kwietnia 2016 roku.</p> <p>23.Zamiast zabudowy wielorodzinnej powinna być to zabudowa jednorodzinna szeregowa. Zabudowa usług turystycznych, drogi i parkingi powinny zostać wyeliminowane, tereny te powinny pozostać w stanie naturalnym. Tereny te są zalewowe i cenne przyrodniczo.</p> <p>24.Na terenach zielonych powinien być wprowadzony zakaz budowy infrastruktury technicznej.</p>							<p>i propozycje zastosowania określonych rozwiązań w planie.</p> <p>11.Projekt planu wyznacza minimalną ilość miejsc postojowych dla danego terenu, co oznacza, iż może być zrealizowana większa ilość miejsc, w zależności od potrzeb wynikających z zagospodarowania terenu.</p> <p>12.Nie przewiduje się przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przepustowość sieci nie jest przedmiotem ustaleń planu.</p> <p>13.Teren opracowania planu nie jest objęty żadną prawną formą ochrony przyrody. Projekt planu respektuje potrzebę ochrony środowiska, ustalając m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§6), zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków (§8), określając wskaźniki zagospodarowania terenu, zwłaszcza udział powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>14.Zgłaszający uwagę nie zaproponowali żadnego kompromisu w stosunku do przedstawionych rozwiązań planistycznych. Ich stanowisko wykracza poza prawo własności.</p> <p>15.Wysokość stawek opłat planistycznych określa Rada Gminy w drodze uchwały w sprawie sporządzenia miejscowego planu.</p> <p>16.Wola realizacji usług turystycznych na przedmiotowym terenie wynika z podjętej przez Radę Gminy Ostróda uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu. Ponadto zamierzenia planistyczne gminy na tym terenie są zgodne z ustaleniami studium. Wprowadzenie funkcji usług turystycznych na terenach zagrożonych wystąpieniem powodzi zostało dodatkowo pozytywnie uzgodnione z Wodami Polskimi, czyli organem odpowiedzialnym za kwestie</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			25.Na obszarze zielonym powinien być powołany użytek ekologiczny.								<p>związane ryzykiem powodziowym.</p> <p>17.Zasadność zmiany planu wynika z polityki przestrzennej gminy Ostróda wyrażonej w dokumencie zmiany studium przyjętym uchwałą Nr XVII/137/2019 z dnia 29 listopada 2019r.</p> <p>18.Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i zabudowy zostały określone w stosunku do działki budowlanej, zgodnie z wymogami ustawowymi, oraz odpowiednio do funkcji terenu. W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarte są ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu, wynikające z przepisów odrębnych oraz istniejących uwarunkowań.</p> <p>19.Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy Ostróda. Głównym kierunkiem rozwoju zagospodarowania przestrzennego jednostek osadniczych jest realizacja zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym (mieszkaniowym jednorodzinny, wielorodzinny, usługowym, w tym usług publicznych i turystyki , układów komunikacyjnych, terenów zielonych, sportu i rekreacji).</p> <p>20.Nie ma przesłanek do realizacji wyłącznie dachów dwuspadowych na tym terenie.</p> <p>21.Dla terenów funkcjonalnych KDP oraz KDW zawarte zostały zapisy o wyniesieniu terenów na wysokość 1,0m ponad poziom terenu. Ponadto ustalony została nakaz realizacji nawierzchni na terenie parkingu jako powierzchni przepuszczalnej.</p> <p>22.Obowiązujące studium (przyjęte w 2019r.) nie zabrania realizacji zabudowy</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

										<p>na terenach zagrożonych powodzią, a odsyła w tym zakresie do ustawy Prawo wodne, wprowadzając jednocześnie pewne obwarowania. Realizacja obiektów budowlanych na terenach powodziowych została uzgodniona z Wodami Polskimi.</p> <p>23. Projektowany sposób zagospodarowania i wykorzystania terenu jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Ostróda.</p> <p>24. Na terenach zieleni dopuszczona jest realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego.</p> <p>25. Powołanie prawnej formy ochrony przyrody, w tym użytku ekologicznego, nie następuje w ustaleniach planu miejscowego, wobec czego uwaga nie dotyczy prowadzonej procedury planistycznej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/180/2020

Rady Gminy Ostróda

z dnia 20 marca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 141/169 i 172/48 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy z zakresu utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Finansowanie inwestycji dotyczących utrzymania inwestycji infrastruktury technicznej określonych w projekcie miejscowego planu będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Utrzymanie poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy, które mogą być finansowane z budżetu Gminy Ostróda lub współfinansowane ze środków zewnętrznych. Udział Gminy Ostróda w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy Ostróda w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.