



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 października 2020 r.

Poz. 4163

UCHWAŁA NR XXVI/214/2020 RADY GMINY OSTRÓDA

z dnia 11 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 172/1, 172/2 i 172/47 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLII/346/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 172/1, 172/2 i 172/47 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 172/1, 172/2 i 172/47 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 172/1, 172/2 i 172/47 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) obszaru stanowiska archeologicznego;
 - 6) wymiarowania odległości w metrach.
3. Elementy rysunku planu nie wymienione 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 11) 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.
5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku występowania uwarunkowań dotyczących:
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II. **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

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

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;

- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów;
- 4) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 5) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 6) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział III. PRZEPISY OGÓLNE

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

Ustala się następujące przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu według symbolu literowego **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 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 działki budowlanej;
- 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) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu

symbolem literowym **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

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;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

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:

obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego zapewnia gminna droga publiczna zlokalizowana poza terenem opracowania planu poprzez przyległą do terenu opracowania planu ogólnodostępną drogę gminną.

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 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie działki budowlanej;
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

ustala się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MW** 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) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż 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) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych, 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 działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

3) ustala się, iż 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) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż 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) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
- 3) ustala się, iż 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:

ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej lub w sposób indywidualny.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) zachowuje się obszar zabytku archeologicznego o nr AZP 25-56, stan. X/20, wpisanego do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 2) nakazuje się ochronę zabytku archeologicznego oraz prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w jego obszarze, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) przed rozpoczęciem robót budowlanych na terenie przyległym do Pomnika Historii – kanału Elbląskiego, należy sporządzić prognozę oddziaływania inwestycji na krajobraz kulturowy.

§ 10. 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

dla obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami.

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

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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.

§ 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 m²;
- 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. 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym **1MW** – 5%.

**Rozdział IV.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE****§ 13. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MW**.**

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

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków garażowych,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków technicznych,
 - d) wiat i altan,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) placów zabaw,
 - g) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze, 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 – 2,25;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe lub antresole) – nie wyżej jednak niż 15,0 m,
 - dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - dopuszcza się lokalizację miejsc garażowych na kondygnacji podziemnej,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryty dachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
- a) wysokość zabudowy - 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 lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m,
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14. 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.

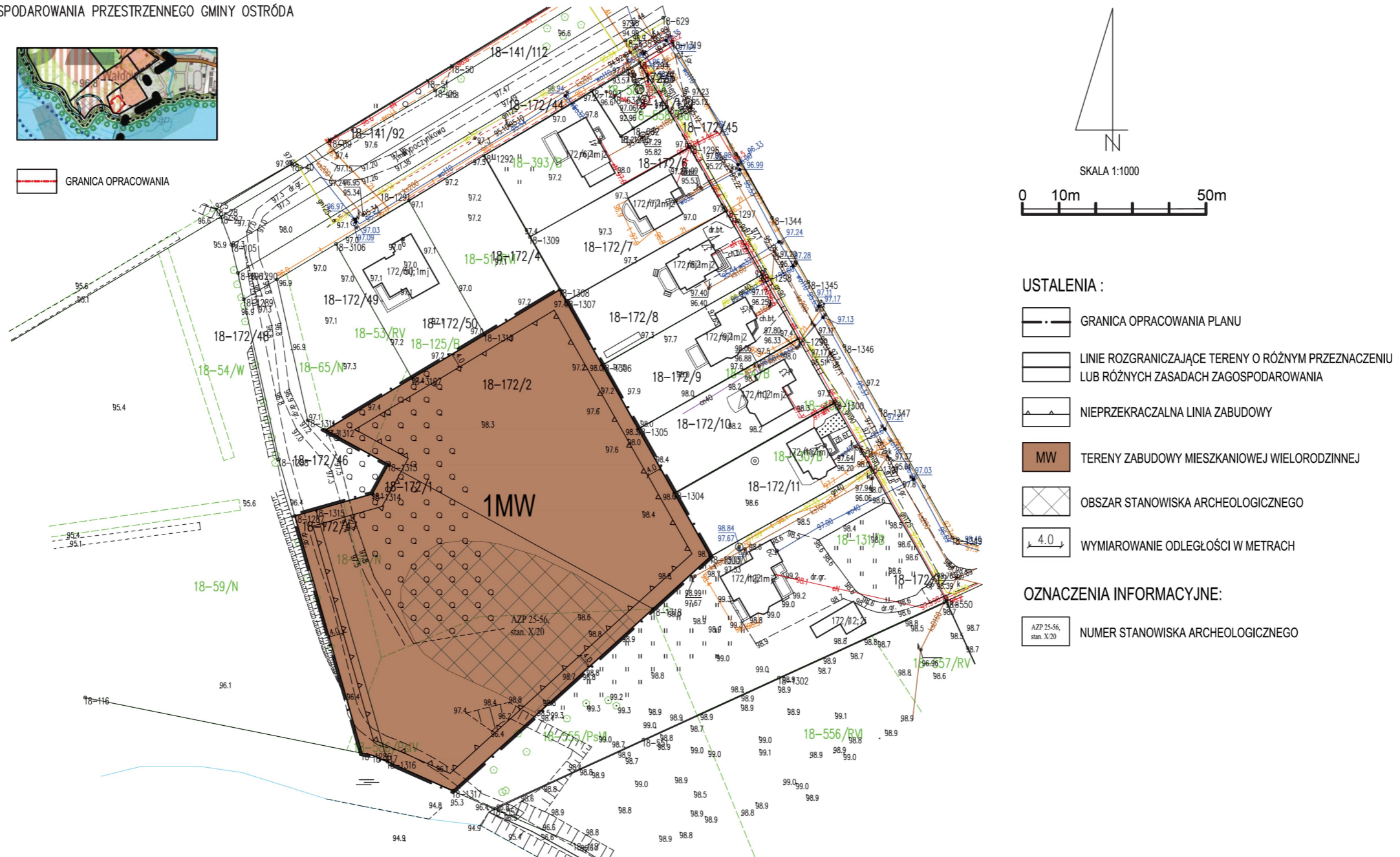
Przewodniczący Rady Gminy
Ostróda

Janusz Sadowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/214/2020
 Rady Gminy Ostróda
 z dnia 11 września 2020 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK EW. NR: 172/1, 172/2, 172/47 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MAŁA RUŚ, GMINA OSTRÓDA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/214/2020

Rady Gminy Ostróda

z dnia 11 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 172/1, 172/2 i 172/47 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 z późn. zm.) projekt planu został dwukrotnie 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.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 172/1, 172/2 i 172/47 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu, wpłynęły uwagi. Rada Gminy Ostróda rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1A	15.07.2019	Uwagi wniesione w trakcie I wyłożenia przez: osoba prywatna – poz. 1 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do	I.W ocenie zgłaszających uwagę w trakcie I wyłożenia (45 wnoszących uwagę) zachodzi sprzeczność pomiędzy projektowaną zmianą planu a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	I. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie dokumentem kreującym politykę przestrzenną gminy. Stanowi ogólną koncepcję kierunków rozwoju, która

		zarządzenia Nr 138a/2019 Wójta Gminy Ostróda z dnia 5 sierpnia 2019 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 1)	przestrzennego gminy Ostróda:					doprecyzowywana jest na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
1B	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 2 zgodnie z wykazem Nr 1	Uwaga wniesiona w trakcie II wyłożenia (9 wnoszących uwagę): I. Brak wskazania zgodnie z którym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda plan jest tworzony. W ocenie zgłaszających uwagi zachodzi sprzeczność pomiędzy projektowaną zmianą planu a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda:	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	I. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie dokumentem kreującym politykę przestrzenną gminy. Stanowi ogólną koncepcję kierunków rozwoju, która doprecyzowywana jest na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z obecnie obowiązującą zmianą studium.
12.07.2019	osoba prywatna – poz. 3 zgodnie z wykazem Nr 1							
12.07.2019	osoba prywatna – poz. 4 zgodnie z wykazem Nr 1							
12.07.2019	osoba prywatna – poz. 5 zgodnie z wykazem Nr 1							
2	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 6 zgodnie z wykazem Nr 1	1) w zakresie celów polityki przestrzennej gminy – znaczna część społeczności miejscowości Wałdowo sprzeciwia się wprowadzeniu funkcji wielorodzinnej do 4 kondygnacji na terenie opracowania planu, powstanie tak wysokiej zabudowy doprowadzi do braku zachowania ładu przestrzennego i estetyki urbanistycznej i architektonicznej, zwłaszcza w kontekście istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie – nastąpi zwiększenie zagęszczenia skupiska ludzi, zwiększy się ruch pojazdów, wzrośnie poziom hałasu, niekorzystnie zmieni się krajobraz – obszar opracowania	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	1) Nadrzędnym celem polityki przestrzennej gminy jest jej zrównoważony rozwój. Projekt planu opracowany został w celu umożliwienia tego rozwoju poprzez wprowadzenie funkcji umożliwiającej zagospodarowanie terenu zgodnie z zapotrzebowaniem, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych. Nie zasadne jest zarzucanie braku zachowania ładu przestrzennego i estetyki krajobrazu w projekcie jedynie z uwagi na dopuszczenie realizacji zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji, nie znając nawet koncepcji zagospodarowania terenu czy wyglądu planowanych obiektów. Aktualnie obowiązujący plan ustala wysokość zabudowy dla
12.07.2019	osoba prywatna – poz. 7 zgodnie z wykazem Nr 1							
12.07.2019	osoba prywatna – poz. 8 zgodnie z wykazem Nr 1							
12.07.2019	osoba prywatna – poz. 9 zgodnie z wykazem Nr 1							
12.07.2019	osoba prywatna – poz. 10 zgodnie z wykazem Nr 1							

	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 11 zgodnie z wykazem Nr 1	planu położony jest przy jeziorze Drwęckim, części Kanału Elbląskiego.					terenu objętego zmianą planu, jak i dla terenów sąsiednich, tylko nieznacznie niższą - do 3 kondygnacji. Ponadto współczesne projekty architektoniczne tworzone są z zachowaniem estetyki budynków i walorów środowiskowych. Co więcej, teren objęty opracowaniem planu nie jest położony bezpośrednio przy jeziorze, oddziela go pas szerokości ok. 40 m. Zagospodarowanie tego terenu, jakie nastąpi wskutek realizacji ustaleń planu, może stanowić bardziej atrakcyjny krajobraz niż pozostawiony w stanie obecnym, jako nieużytki lub miejsce niekontrolowanego użytkowania i zagospodarowania. Obecnie na terenie obserwowane są skupiska śmieci komunalnych (puszki po napojach, psie odchody, niewielkie pryzmy popiołów paleniskowych, szczątki organiczne z prac pielęgnacyjnych zieleni urządzonej).
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 12 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 13 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 14 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 15 zgodnie z wykazem Nr 1						
3	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 16 zgodnie z wykazem Nr 1	2) w zakresie podstawowych kierunków zabudowy i zagospodarowania terenów – zabudowa wielorodzinna powinna być lokalizowana w rejonie wsi Wałdowo na wschód od granicy miasta Ostróda, nie na terenie objętym opracowaniem planu.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	2) dla terenu opracowania planu studium określa kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zabudowa mieszkaniowa obejmuje zarówno zabudowę jednorodzinną, jak i wielorodzinną, co sprecyzowane jest w tekście studium, wobec czego niezasadne jest zarzucanie sprzeczności co do zgodności funkcji wyznaczonej w planie z kierunkiem określonym w studium. Przedstawiona w uwadze analiza zapisów studium stanowi nadinterpretację.
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 17 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 18 zgodnie z wykazem Nr 1						
4	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 19 zgodnie z wykazem Nr 1	3) w zakresie podstawowych wskaźników zabudowy – wysokość zabudowy określona w studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	3) w projekcie miejscowego planu wskazano maksymalną możliwą wysokość, jaka została dopuszczona w studium (3-4kondygnacje), wobec czego plan nie narusza ustaleń

	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 20 zgodnie z wykazem Nr 1	powinna zawierać się w przedziale 3-4 kondygnacje, różnica w wysokościach planowanej zabudowy wielorodzinnej nie powinna tak bardzo różnić się od istniejących w pobliżu budynków jednorodzinnych.					studium. Co więcej, Studium zakłada „obniżanie zabudowy w miarę oddalania się od miasta”, czyli zamierzeniem było, aby najwyższa zabudowa (4 kondygnacje) lokalizowana była przy terenie miasta, tak jak to ma miejsce w przypadku lokalizacji przedmiotowego terenu planu.
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 21 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 22 zgodnie z wykazem Nr 1						
5	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 23 zgodnie z wykazem Nr 1	III. W ocenie zgłaszających uwagę zachodzi sprzeczność projektowanych zmian w stosunku do dotychczasowej treści planu:	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	III. Niezasadne jest zarzucanie sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami aktualnie obowiązującego planu, gdyż celem opracowywanego projektu jest zmiana obecnych ustaleń. Ponadto porównywanie zapisów projektu planu realizowanego w roku 2019 z obowiązującym planem przyjętym w roku 2002 jest niezasadne, gdyż inne przepisy obowiązywały w tamtych latach, inne obecnie.
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 24 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 25 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 26 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 27 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 28 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 29 zgodnie z wykazem Nr 1						
6	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 29 zgodnie z wykazem Nr 1	1) obowiązujący miejscowy plan ustala dachy o kącie nachylenia połąci 35-45% kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, obecny projekt dopuszcza możliwość realizacji dachów płaskich, co	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	1) Wskaźniki w projekcie planu są ustalone zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostróda.
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 30 zgodnie z wykazem						

		Nr 1	stoi w sprzeczności z zachowaniem wysokiej estetyki i harmonii z krajobrazem.					
7	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 31 zgodnie z wykazem Nr 1	2) obowiązujący plan wyznaczał teren zabudowy usług turystycznych o dopuszczonej wysokości budynków do 3 kondygnacji oraz teren zieleni urządzonej, obecny projekt przeznacza teren w całości pod zabudowę wielorodzinną, taka zmiana godzi w ochronę praw właścicieli nabytych w sąsiedztwie nieruchomości.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	2) Zaprojektowana funkcja terenu jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 32 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 33 zgodnie z wykazem Nr 1						
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 34 zgodnie z wykazem Nr 1						
8	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 35 zgodnie z wykazem Nr 1	3) projekt planu zakłada maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,25, przy czym dla zabudowy jednorodzinnej wynosi ona 0,3 – jest nieproporcjonalnie większa i nieuzasadniona.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	3) Wskaźniki w projekcie planu są ustalone zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostróda.
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 36 zgodnie z wykazem Nr 1						
9	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 37 zgodnie z wykazem Nr 1	4) Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 65% do 30%.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	4) Wskaźniki w projekcie planu są ustalone zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostróda.
10	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 38 zgodnie z wykazem Nr 1	5) W projekcie planu brak jest wyznaczenia linii określającej strefę ochronną jeziora, wątpliwość budzi, czy w tym zakresie wypowiedziały się właściwe organy ochrony środowiska.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	5) Projekt planu uzyskał wszelkie konieczne opinie i uzgodnienia wymagane ustawowo, w tym od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie.
	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 39 zgodnie z wykazem Nr 1						

	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 40 zgodnie z wykazem Nr 1					
	15.07.2019	osoba prywatna – poz. 41 zgodnie z wykazem Nr 1					
	12.07.2019	Stowarzyszenie – poz. 42 zgodnie z wykazem Nr 1					
	15.07.2019	osoba prywatna – poz. 43 zgodnie z wykazem Nr 1					
11	15.07.2019	osoba prywatna – poz. 44 zgodnie z wykazem Nr 1	6) Obszar stanowiska został zmniejszony w stosunku do obszaru wyznaczonego w obecnym planie, wątpliwość budzi, czy nastąpiło to zgodnie z przepisami odrębnymi i czy nie stanowi to zagrożenia dla zachowania tego obszaru w stanie nienaruszonym.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej	nie uwzględnić	6) Obszar stanowiska archeologicznego został wprowadzony zgodnie z kartą ewidencyjną stanowiska. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
	15.07.2019	osoba prywatna – poz. 45 zgodnie z wykazem Nr 1					
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 1 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 120/2020 Wójta Gminy Ostróda z dnia 3 września 2020 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 2)					
	27.08.2020	stowarzyszenie - poz. 2 zgodnie z wykazem Nr 2					

12	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 3 zgodnie z wykazem Nr 2	7) Ustalenie minimum 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy wielorodzinnej jest niewystarczające.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej	nie uwzględnić	7) Wszystkie ustalone w projekcie planu wskaźniki są ustalone na poziomie minimalnym i zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, czyli z jej polityką przestrzenną.
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 4 zgodnie z wykazem Nr 2					
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 5 zgodnie z wykazem Nr 2					
13	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 6 zgodnie z wykazem Nr 2	8) Przepustowość sieci kanalizacyjnej jest zbyt mała do obsługi terenu zabudowy przewidzianego w planie.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej	nie uwzględnić	8) W odniesieniu do kwestii odprowadzania ścieków sanitarnych gmina zapewnia możliwość ich sprawnego odprowadzania.
	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 7 zgodnie z wykazem Nr 2					
	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 8 zgodnie z wykazem Nr 2					
14	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 9 zgodnie z wykazem Nr 2	9) Brak jest zapewnienia dojścia do terenów UTP dla mieszkańców osiedla.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej	nie uwzględnić	9) Teren objęty opracowaniem planu jest własnością prywatną, przez którą nie wyznacza się ogólnodostępnych dojeżdż i dojazdów.
15	15.07.2019	Uwagi wniesione w trakcie I wyłożenia przez: osoba prywatna – poz. 43 zgodnie z wykazem Nr 1	10) Ustanowienie zera budynku nie wyżej niż 1 m w stosunku do terenu przyległego.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej	nie uwzględnić	10) Wskaźniki w projekcie planu są ustalone zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostróda.
	15.07.2019	osoba prywatna – poz. 44 zgodnie z wykazem Nr 1					

16	15.07.2019	osoba prywatna – poz. 45 zgodnie z wykazem Nr 1					
		Uwagi wniesione w trakcie II wyłożenia przez:	11) Maksymalna wysokość budynku do 10 m od poziomu terenu przyległego.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej	nie uwzględnić	11) Wskaźniki w projekcie planu są ustalone zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostróda.
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 1 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 120/2020 Wójta Gminy Ostróda z dnia 3 września 2020 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 2)					
	27.08.2020	stowarzyszenie - poz. 2 zgodnie z wykazem Nr 2					
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 3 zgodnie z wykazem Nr 2					
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 4 zgodnie z wykazem Nr 2					
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 5 zgodnie z wykazem Nr 2					
	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 6 zgodnie z wykazem Nr 2					
	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 7 zgodnie z wykazem Nr 2					

	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 8 zgodnie z wykazem Nr 2						
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 9 zgodnie z wykazem Nr 2						
17	28.08.2020	Uwagi wniesione w trakcie II wyłożenia przez: osoba prywatna – poz. 1 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 120/2020 Wójta Gminy Ostróda z dnia 3 września 2020 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 2)	12) W ocenie zgłaszających uwagę, zgodnie z opinią urbanistyczno-architektoniczną, nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być ustanowiona w odległości 10 m, a teren ten przeznaczony pod zieleń. Ponadto, brak ustosunkowania się do wysokości oraz wyglądu budynków i wskaźnika intensywności zabudowy (obecnie jest za duży).	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	12) Odnosnie opinii urbanistyczno-architektonicznej, z protokołu z posiedzenia komisji nie wynikają postulaty, jakie przedstawione zostały w uwadze.
18	27.08.2020	stowarzyszenie - poz. 2 zgodnie z wykazem Nr 2	13) Brak ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (formy ochrony przyrody) i opracowaniem Uroczysko Wałdowo. Potwierdzeniem występowania cennych gatunków jest pismo RDOŚ z 6 grudnia 2019 r. oraz 6 sierpnia 2019 r. Ostanie z nich pozytywnie opiniuje powołanie użytku ekologicznego. Ponadto, gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową znajdują się w rozporządzeniach zawartych w piśmie RDOŚ z 6 grudnia 2019 r. Co więcej, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że plan powinien zawierać ww. ustalenia. Dodatkowo w Prognozie Oddziaływania na Środowisko jest zdanie potwierdzające liczne	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	13) Na przedmiotowym terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody. Sporządzone opracowanie "Uroczysko Wałdowo" , czy opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nie stanowią o utworzeniu formy ochrony przyrody. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały zawarte w par. 6 projektu planu.
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 3 zgodnie z wykazem Nr 2						
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 4 zgodnie z wykazem Nr 2						
	28.08.2020	osoba prywatna – poz. 5 zgodnie z wykazem Nr 2						
	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 6 zgodnie z wykazem Nr 2						
	27.08.2020	osoba prywatna – poz. 7 zgodnie z wykazem						

	27.08.2020	Nr 2 osoba prywatna – poz. 8 zgodnie z wykazem Nr 2	występowanie ptaków, natomiast Program Ochrony Środowiska Gminy Ostróda na lata 2017-2020 informuje, że hałas komunikacyjny pogorszy jakość życia mieszkańców i stworzy zagrożenie dla środowiska oraz występują formy ochrony przyrody (cały program eliminuje możliwość zabudowania terenu w sposób określony w miejscowym planie).					
	28.08.2020	osoba prywatna - poz. 9 zgodnie z wykazem Nr 2						
19			14) Brak jest informacji o konkretnym wyglądzie budynków, zgodnie ze Studium Historyczno-krajobrazowym.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	14) Gabaryty, usytuowanie, kolorystyka i pokrycie dachu obiektów budowlanych zostały określone w projekcie planu, nie są one sprzeczne z zaleceniami studium historyczno-krajobrazowego.
20			15) Zgłaszający uwagę przytaczają zapisy Studium zakładające podjęcie działań zmierzających do poprawy jakości stanu wód powierzchniowych oraz zwracają uwagę na ich szczególną ochronę w miejscowym planie. Stwierdzają również brak uzgodnienia z Wodami Polskimi.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	15) Zgodnie z analizą przeprowadzoną na potrzeby sporządzenia dokumentu prognozy oddziaływania na środowisko, nie wykazano, aby projektowane zagospodarowanie w znaczący sposób wpływało na jakość wód powierzchniowych. Projekt planu został przesłany do Wód Polskich celem dokonania uzgodnienia. Brak odpowiedzi organu, zgodnie z ustawą, uważa się za uzgodnienie.
21			16) Gmina Ostróda nie posiada uchwały o ochronie zabytków, która jest wymagana na podstawie ustawy o ochronie zabytków. Powodem jest występowanie na terenie stanowiska archeologicznego. Autorzy uwagi zarzucają brak rzetelności osobie sporządzającej Studium historyczno-	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	16) Uwaga dotycząca obowiązku sporządzenia programu opieki nad zabytkami nie dotyczy przedmiotowego projektu planu. Sporządzone studium historyczno-krajobrazowe wykazało, iż zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, znajduje się w innym miejscu, niż wskazuje to karta ewidencyjna zabytku. Ponadto

		krajobrazowe z powodu nie sprawdzenia aktualności przepisów oraz naruszenie prawa pomimo pozytywnego uzgodnienia Konserwatora.					projekt planu nie narusza ustaleń przepisów wyższego rzędu w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.
22		17) Brak opracowania ekofizjograficznego dla terenu objętego zmianą planu.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	17) Opracowanie ekofizjograficzne dla przedmiotowego projektu planu zostało sporządzone.
23		18) Brak uzgodnienia z RDOŚ dotyczącego terenu przy Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	18) Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, uzgodnieniu z RDOŚ podlegają opracowania planistyczne, w zakresie form ochrony przyrody występujących na danym terenie. Obszar opracowania znajduje się poza granicami wszelkich form ochrony przyrody, wobec czego nie podlega uzgodnieniu z RDOŚ, a jedynie jest przez ten organ opiniowany.
24		19) Brak informacji, że teren graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, rezerwatem przyrody rzeki doliny Drwęcy, Obszarem Natura 2000.	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	19) Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego nie ma charakteru informacyjnego i nie może odnosić się do terenów znajdujących się poza jego granicami. Niemniej jednak informacja o sąsiedztwie wskazanych form ochrony przyrody została zawarta w dokumencie prognozy oddziaływania na środowisko.

25	<p>15.07.2019</p> <p>12.07.2019</p> <p>12.07.2019</p> <p>28.08.2020</p> <p>27.08.2020</p> <p>27.08.2020</p>	<p>Uwagi wniesione w trakcie I wyłożenia przez: osoba prywatna – poz. 1, 41, 43 - 45 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 138a/2019 Wójta Gminy Ostróda z dnia 5 sierpnia 2019 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 1)</p> <p>osoba prywatna – poz. 2 - 40 zgodnie z wykazem Nr 1</p> <p>Stowarzyszenie – poz. 42 zgodnie z wykazem Nr 1</p> <p>Uwagi wniesione w trakcie II wyłożenia przez: osoba prywatna – poz. 1, 3, 4, 5, 9 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 120/2020 Wójta Gminy Ostróda z dnia 3 września 2020 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 2)</p> <p>stowarzyszenie - poz. 2 zgodnie z wykazem Nr 2</p> <p>osoba prywatna – poz. 6, 7, 8 zgodnie z wykazem Nr 2</p>	<p>IV. W ocenie zgłaszających uwagę 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 Waldowie, którego walory przyrodnicze oraz sposoby ich zabezpieczenia zaprezentowane zostały w załączonej ekspertyzie.</p>	<p>Obszar opracowania planu</p>	<p>MW – teren zabudowy wielorodzinnej</p>		<p>nie uwzględnić</p>	<p>IV. Projekt planu w zakresie ustaleń ochrony środowiska przedstawiony został do zaopiniowania właściwemu organowi tj. Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska. Projekt planu musi uwzględniać wszystkie obowiązujące przepisy prawa, w tym dotyczące prawnych form ochrony przyrody. Obecnie na tym terenie nie są ustanowione żadne prawne formy ochrony przyrody.</p>
----	---	--	--	---------------------------------	---	--	-----------------------	--

26	27.08.2020 27.08.2020 27.08.2020 28.08.2020	Uwagi wniesione w trakcie II wyłożenia przez: osoba prywatna – poz. 6 zgodnie z wykazem Nr 2 osoba prywatna – poz. 7 zgodnie z wykazem Nr 2 osoba prywatna – poz. 8 zgodnie z wykazem Nr 2 osoba prywatna – poz. 9 zgodnie z wykazem Nr 2	20 uwaga dotycząca sprzeczności projektowanych zmian w stosunku do dotychczasowej treści planu: Prośba o wyznaczenie miejsca pod małą architekturę (monument z popiersiem wójta).	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	20) Projekt planu dopuszcza realizację małej architektury na terenie opracowania. W projekcie planu nie wyznacza się konkretnej lokalizacji i formy małej architektury.
27A	15.07.2019	Uwagi wniesione w trakcie I wyłożenia przez: osoba prywatna – poz. 1, 41, 43 - 45 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 138a/2019 Wójta Gminy Ostróda z dnia 5 sierpnia 2019 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 1)	Uwaga wniesiona w trakcie I wyłożenia (45 wnoszących uwagę): II. W odniesieniu do Prognozy Skutków Finansowych zgłaszający uwagę podnoszą, że interes wściciela gruntu jest ważniejszy niż lokalnej społeczności – wzrosnie wartość nieruchomości objętej opracowaniem planu, przy nieznacznym wzroście wpływów do budżetu gminy z tytułu naliczenia podatku od nieruchomości. Gmina nie	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić	I. 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. W większości przypadków działania planistyczne gminy zmierzają do takiego zagospodarowania terenu,

	12.07.2019	osoba prywatna – poz. 2 - 40 zgodnie z wykazem Nr 1	wykazała jakie koszty poniosła w związku z procedurą zmiany planu oraz nie wyceniła ewentualnych odszkodowań oraz kosztów opracowania operatów odszkodowań i opłat planistycznych. Gmina nie uwzględniła szacunkowych do wyliczenia w prognozie konieczności poprawy infrastruktury technicznej.					<p>które ma na celu umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych zarówno publicznych, jak i prywatnych (wykazywanych w składanych wnioskach) poprzez zmianę przeznaczenia terenu w planach miejscowych, powodując tym samym wzrost ich wartości. W tym przypadku również wprowadzona zmiana przeznaczenia terenu wpłynie na wzrost wartości nieruchomości. Wprowadzenie w planie ustaleń obniżających wartość nieruchomości powodowałoby konieczność wypłacenia odszkodowań przez gminę na rzecz właścicieli nieruchomości. Dlatego rzadkością jest sytuacja, w której na skutek zmiany planu obniża się wartość nieruchomości prywatnych, dzieje się tak w sytuacji ważnych interesów publicznych, takich jak np. realizacja inwestycji celu publicznego.</p> <p>W prognozie finansowej wskazano wpływy z podatku od nieruchomości naliczone wyłącznie od powierzchni gruntów, nie uwzględniono natomiast wpływów do budżetu gminy z podatku od nieruchomości naliczonego od powierzchni użytkowej budynku. 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.</p> <p>W związku ze zmianą przeznaczenia terenu w wyniku realizacji zapisów planu nie przewiduje się spadku</p>
	12.07.2019	Stowarzyszenie – poz. 42 zgodnie z wykazem Nr 1						

							<p>wartości gruntów, w związku z czym gmina nie będzie zobligowana do wypłaty jakichkolwiek odszkodowań.</p> <p>Gmina nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej na tym terenie.</p> <p>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.</p>
27B	<p>28.08.2020</p> <p>27.08.2020</p> <p>27.08.2020</p>	<p>Uwagi wniesione w trakcie II wyłożenia przez:</p> <p>osoba prywatna – poz. 1, 3, 4, 5, 9 zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 120/2020 Wójta Gminy Ostróda z dnia 3 września 2020 r. (dalej przywoływanym jako wykaz Nr 2)</p> <p>stowarzyszenie - poz. 2 zgodnie z wykazem Nr 2</p> <p>osoba prywatna – poz. 6, 7, 8 zgodnie z wykazem Nr 2</p>	<p>Uwaga wniesiona w trakcie II wyłożenia (9 wnoszących uwagę):</p> <p>II. W odniesieniu do Prognozy Skutków Finansowych zgłaszający uwagę podnoszą, że interes wściciela gruntu jest ważniejszy niż lokalnej społeczności – wzrośnie wartość nieruchomości objętej opracowaniem planu, przy nieznacznym wzroście wpływów do budżetu gminy z tytułu naliczenia podatku od nieruchomości. Gmina nie wykazała jakie koszty poniosła w związku z procedurą zmiany planu oraz nie wyceniła ewentualnych odszkodowań oraz kosztów opracowania operatów szacunkowych do wyliczenia odszkodowań i opłat planistycznych. Gmina nie uwzględniła w prognozie konieczności poprawy infrastruktury technicznej.</p>	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej	nie uwzględnić	<p>II. 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. W większości przypadków działania planistyczne gminy zmierzają do takiego zagospodarowania terenu, które ma na celu umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych zarówno publicznych, jak i prywatnych (wykazywanych w składanych wnioskach) poprzez zmianę przeznaczenia terenu w planach miejscowych, powodując tym samym wzrost ich wartości. W tym przypadku również wprowadzona zmiana przeznaczenia terenu wpłynie na wzrost wartości</p>

		<p>Wnoszący uwagi przytaczają treść studium dotyczącą terenów preferowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową, przemysłową i składową oraz sposobu realizacji inwestycji polegającej na budowie ww. obiektów. Wnoszący uwagi podnoszą, iż plan nie określa jak mają wyglądać budynki co zostało określone w studium historyczno-przyrodniczym.</p>					<p>nieruchomości. Wprowadzenie w planie ustaleń obniżających wartość nieruchomości powodowałoby konieczność wypłacenia odszkodowań przez gminę na rzecz właścicieli nieruchomości. Dlatego rzadkością jest sytuacja, w której na skutek zmiany planu obniża się wartość nieruchomości prywatnych, dzieje się tak w sytuacji ważnych interesów publicznych, takich jak np. realizacja inwestycji celu publicznego. W prognozie finansowej wskazano wpływy z podatku od nieruchomości naliczone wyłącznie od powierzchni gruntów, nie uwzględniono natomiast wpływów do budżetu gminy z podatku od nieruchomości naliczonego od powierzchni użytkowej budynku. 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. Gmina nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej na tym terenie. Koszty opracowania szczegółowych operatów szacunkowych w związku z naliczeniem opłaty planistycznej stanowiącej znaczący wpływ do budżetu gminy jest trudny do</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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. Gabaryty, usytuowanie, kolorystyka i pokrycie dachu obiektów budowlanych zostały określone w projekcie planu.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/214/2020
Rady Gminy Ostróda
z dnia 11 września 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 172/1, 172/2 i 172/47 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy z zakresu modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

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

Budowa i 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.