

**Zarządzenie Nr 194/2019**  
**Wójta Gminy Ostróda**  
**z dnia 21 października 2019 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda**

Na podstawie art. 11 pkt 9 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) **Wójt Gminy Ostróda zarządza, co następuje:**

**§ 1.** 1. Rozpatrzone zostały uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 03.07.2019 r. do 31.07.2019 r. do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXXVII/277/2017 Rady Gminy Ostróda z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze działek położonych w obrębach Ryn, Smykówko, Lubajny i Zwierzewo, gmina Ostróda, uchwały Nr XLV/363/3018 Rady Gminy Ostróda z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w obszarze działek położonych w obrębie Idzbark gmina Ostróda, uchwały Nr XLV/365/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w obszarze działek położonych w obrębie Mała Ruś gmina Ostróda, uchwały Nr XLVII/379/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w obszarze działki ewidencyjnej Nr 330/85 położonej w obrębie Kajkowo gmina Ostróda, uchwały Nr XLIX/396/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w obszarze działek położonych w obrębie Turznica gmina Ostróda, uchwały Nr III/22/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 21 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w obszarze działek położonych w obrębie Mała Ruś gmina Ostróda, uchwały Nr IV/39/2019 Rady Gminy Ostróda z dnia 18 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w obszarze działek położonych w obrębie Mała Ruś gmina Ostróda.

2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag zawiera załącznik do zarządzenia.

**§ 2.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓDA**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1.	22.08.2019	W. C.	<p><b>I. Uwagi dotyczące uzasadnienia zmiany Studium.</b> Według oceny zgłaszającego brakuje szczegółowej oceny potrzeby zmiany Studium. Wskazano jedynie, że zmiany Studium dokonano mając na względzie wnioski zainteresowanych właścicieli gruntów umożliwiając im realizowanie zamierzonych inwestycji. Zmiana Studium w tym zakresie stanowi nadużycie przez Gminę władztwa planistycznego. Co więcej, nie jest odpowiedzią na kształtowaną politykę przestrzenną Gminy, ponieważ nie znajduje oparcia w stanie rzeczywistym – widoczne jest preferowanie zabudowy jednorodzinnej, co pozostaje w zgodzie z dotychczasową polityką, ukształtowanym ładem przestrzennym, ale także potrzebami i wolą mieszkańców Gminy.</p> <p><b>II. Uwagi dotyczące usunięcia ze Studium zakazu zabudowy działek.</b> Tereny działek objętych zmianą Studium są w chwili obecnej działkami wyłączonymi spod zabudowy z wyjątkiem urzędów przywodnych. Teren oznaczony symbolem N może stanowić jedynie obszar zagospodarowania zielenią urządzoną oraz niekubaturowymi urządzeniami sportowymi (uchwała Nr XXIII/128/96 z dnia 199-04-24 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w obszarze Wąldowo - UT ). Teren wyłączony spod zabudowy zostanie w sposób radykalny przekształcony, pomijając interes lokalnej wspólnoty. Ponadto, projekt Uchwały dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 172/1, 172/2, 172/47 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda, przewiduje na terenach turystycznych realizację wysokich obiektów wielorodzinnych w konsekwencji czego nastąpi w terenie znaczące zróżnicowanie funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej, turystycznej co pozostaje w sprzeczności z w/w zasadą</p>	działki 141/169, 172/48, obręb Mała Ruś.	Teren zabudowy turystyki i rekreacji, Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej		+	<p>I. Uzasadnieniem zmiany studium jest wzrost zapotrzebowania na tereny inwestycyjne w ciągłe rozwijającej się gminie, jaką jest gmina Ostróda. Ze względu na występujące zapotrzebowanie i chęć zmiany kierunku polityki przestrzennej gminy, Rada Gminy, zgodnie z posiadanymi kompetencjami, podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, co nie stanowi przekroczenia władztwa planistycznego, a jedynie wykonanie ustawowo określonego uprawnienia do podjęcia takiej uchwały.</p> <p>II. Przedmiotowy teren w obecnie obowiązującym studium przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Ograniczenia w zabudowie wynikają z faktu, iż znajduje się on w strefie szczególnego zagrożenia powodzią, co zgodnie z obowiązującymi w czasie opracowywania dokumentu przepisami ustawy, obligowało sporządzającego studium do wprowadzenia odpowiednich zakazów. Obecnie, zmieniona ustawa Prawo Wodne, nie zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym dostosowano zapisy w projekcie zmiany studium do obowiązujących przepisów prawa. Co więcej, zapisy w tym zakresie zostały uzgodnione z Wodami Polskimi, czyli właściwym organem w zakresie zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią. Uwagi dotyczące projektu zmiany miejscowego planu nie dotyczą przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu, jakim jest projekt studium.</p> <p>III. Zakaz zabudowy wprowadzony na terenach szczególnego zagrożenia powodzią wynikał z przepisów odrębnych Ustawy Prawo Wodne. Nowa ustawa Prawo Wodne, która weszła w życie w 2018 r. nie zakazuje już realizacji obiektów budowlanych na terenach zagrożonych wystąpieniem powodzi, a nakłada inne obostrzenia, m.in. niedopuszczające do zwiększenia ryzyka powodziowego. Z uwagi na zmiany dokonane w dokumentach wyższego rzędu, zmieniono również zapisy w studium,</p>
2.	22.08.2019	J. O.					+	
3.	22.08.2019	A. Z.					+	
4.	22.08.2019	M. G.					+	
5.	22.08.2019	W. i E. R.					+	
6.	22.08.2019	T. P.					+	
7.	22.08.2019	A. W.					+	
8.	22.08.2019	M. W.					+	
9.	22.08.2019	Z. P.					+	
10.	22.08.2019	K. D.					+	
11.	22.08.2019	Ł. B.					+	
12.	22.08.2019	M. R.					+	
13.	22.08.2019	R. W.					+	
14.	22.08.2019	K. i B. R.					+	
15.	22.08.2019	J. S.					+	
16.	22.08.2019	G. O.					+	
17.	22.08.2019	K. i A. S.					+	
18.	22.08.2019	D. i H. B.					+	
19.	22.08.2019	R. S.					+	
20.	22.08.2019	E. M.					+	
21.	22.08.2019	G. P.					+	
22.	22.08.2019	M. K.					+	
23.	22.08.2019	A. L.					+	
24.	22.08.2019	A. B.					+	
25.	22.08.2019	E. i S. M.					+	

			<p>kształtowania ładu przestrzennego. Do podstawowych czynników warunkujących ukształtowanie ładu przestrzennego należy odpowiednie sąsiedztwo funkcji, odpowiednia struktura pionowa i pozioma. Nie spełnienie tych warunków można traktować jako zagrożenie ładu przestrzennego.</p> <p>Obszar zmiany planu zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie Rezerwatu – Rzeka Drwęca, Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.</p> <p>Według Studium, wysokość zabudowy wielorodzinnej powinna zawierać się w przedziale 3-4 kondygnacje, przy czym w miarę oddalania się od miasta wysokość zabudowy powinna się obniżać tak, aby przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodziną nie było gwałtowne.</p> <p><b>III. Uwagi dotyczące usunięcia zakazu zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.</b></p> <p>Zgłaszający uwagi sprzeciwiają się zmianom eliminującym dotychczasowy zakaz na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego. Obecna zmiana Studium dopuszcza realizację zabudowy. Działki znajdujące się na podmokłym terenie, zdaniem zgłaszającego, są szczególnie wartościowe z punktu widzenia ekologicznego. Z treści Studium wynika, że zachowanie terenów podmokłych i torfowych jest bardzo istotne dla środowiska. Eliminacja terenów podmokłych poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy stanowi zaprzeczenie kierunków wytyczonych w Studium dotyczących ochrony tego rodzaju ekosystemów.</p> <p><b>IV. Uwagi w zakresie oddziaływania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowy turystyki i rekreacji na środowisko.</b></p> <p>Aneks do prognozy został wykonany bez szczegółowej inwentaryzacji terenu, bez uwzględnienia przyrodniczo cennych walorów, prawdopodobnie nawet bez wizji w terenie, dlatego jest on dokumentem nieodzwierciedlającym rzeczywistego wpływu na stan przyrodniczy na terenach objętych Studium.</p> <p><b>V. Uwagi dotyczące wewnętrznej sprzeczności w zakresie podstawowych kierunków zabudowy i zagospodarowania terenów.</b></p> <p>Funkcja mieszkaniowa i usługowa powinna być zlokalizowana w rejonie wsi Wałdowo na wschód od granicy miasta Ostróda oraz w rejonie wsi Kajakowo na południe od granicy miasta, a także jako osiedle podmiejskie w rejonie wsi Lubajny, nie na terenie objętym opracowaniem planu. Studium wskazuje, iż w rejonie wsi Wałdowo oraz w rejonie wsi Lubajny preferować należy</p>					<p>wskazując 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. Projekt studium (zapisy dotyczące terenów szczególnego zagrożenia powodzią) uzyskał pozytywne uzgodnienie Wód Polskich w tym zakresie.</p> <p>W odniesieniu do kwestii ekologii na danym terenie, projekt studium został przedstawiony Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska i otrzymał jego pozytywne uzgodnienie oraz opinię w zakresie uwarunkowań środowiskowych.</p> <p>Ponadto, szczegółowe ustalenia dla terenu będą zawarte na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z ustawowym wymogiem, zostanie przedłożony odpowiednim instytucjom (w tym m.in. Wodom Polskim i Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska) i zostanie przez nie dokładnie przeanalizowany. Wobec tego, obawa m.in. o stan środowiska, nie jest uzasadniona, gdyż wszelkie dokumenty planistyczne sporządzane są w oparciu o przepisy prawa i uzgadniane oraz poddawane opiniowaniu przez odpowiednie instytucje.</p> <p>IV. Głównym celem sporządzenia aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko było przedstawienie zmian dokonanych w projekcie studium oraz ich wpływu na środowisko. Z uwagi na to, iż do obowiązującego studium została sporządzona w 2016r. prognoza oddziaływania na środowisko, a jej zapisy są aktualne (co potwierdziła wizja terenowa), opracowano aneks do ww. istniejącej prognozy tylko w zakresie wprowadzanych w studium zmian. Opracowany aneks podtrzymuje zapisy istniejącej prognozy, które dokładnie opisują przyrodniczo cenne walory analizowanego obszaru. Opracowanie niniejszego aneksu rozpoczęto przeprowadzeniem wizji terenowej, czego dowodem jest wprowadzona do ww. opracowania dokumentacja fotograficzna, przedstawiająca każdy z analizowanych obszarów osobno. Ponadto, projekt studium wraz z ww. aneksem został przedstawiony odpowiednim instytucjom i uzyskał wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia, w tym m.in. opinię i uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, odpowiedzialnego za aspekty ochrony środowiska.</p> <p>V. Projekt zmiany studium nie wprowadza nowego kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak sugeruje to składający uwagę, a jedynie podtrzymuje aktualne ustalenia dla części terenu – kierunek zabudowy mieszkaniowej i +usługowej, nie precyzując dla danego terenu, czy ma to być zabudowa jedno- czy wielorodzinna.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>zabudowę mieszkaniową o charakterze rezydencjonalnym realizowaną w nawiązaniu do istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej. Według zapisów Studium, zabudowa w miejscowości Wałdowo charakteryzowana jest jako podmiejska, powstała na potrzeby mieszkańców miasta Ostródy, poszukujących terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zdaniem zgłaszającego, liczba domów jednorodzinnych stale rośnie. Przeznaczenie terenów pod zabudowę turystyczną w znaczny sposób zmieni charakter tego terenu. Zabudowa turystyczna i rekreacyjna pozostaje w sprzeczności z funkcją mieszkalną, ponieważ powoduje znaczną eksploatację terenu pod turystykę przez osoby nie zamieszkujące w gminie, tworząc skupiska funkcji rekreacyjnej, która może być dokuczliwa dla zamieszkujących na co dzień mieszkańców.</p> <p><b>VI. Uwagi dotyczące dowolności przy kształtowaniu wskaźników.</b></p> <p>Według ustaleń Studium wynika, iż dla pozostałej zabudowy wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej zabudowy powinny być ustalone indywidualnie”, podczas gdy dla zabudowy jednorodzinnej maksymalny wskaźnik intensywności nie powinien być wyższy niż 1,50, a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy niż 50%. Takie założenie powoduje nieograniczoną możliwość kształtowania w/w wskaźników, podczas gdy w zabudowie jednorodzinnej obowiązują sztywne wskaźniki. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, w związku z wprowadzeniem nowej zabudowy, zmniejszeniu ulegną tereny zieleni. Ponadto, z projektu uchwały zmiany planu miejscowego, wynika iż teren zostanie w znacznym stopniu zagospodarowany i całkowicie zmieniony.</p>				<p>Studium jest dokumentem składającym się zarówno z części tekstowych, jak i graficznych i powinno być analizowane w powiązaniu, jako całość. Przykładowy zapis, że dana funkcja powinna być lokalizowana na wschód czy zachód od miasta Ostróda, nie oznacza że jest dopuszczona tylko w tym miejscu. Niektóre z zapisów stanowią bardziej sugestie, niż konkretne wytyczne, jak np. poprzez sformułowanie „preferować należy”.</p> <p>Lokalizację poszczególnych kierunków rozwoju przedstawia się na załączniku graficznym, rozwinięcie, co do ustaleń, podawane jest w tekście. Nie jest to wewnętrzna sprzeczność, jak wskazuje składający uwagę, a jedynie doprecyzowanie pewnych kwestii i wskazanie na możliwości rozwiązań.</p> <p>Zabudowa turystyczna realizowana w małej skali nie stoi w sprzeczności z funkcją mieszkaniową, a niejednokrotnie, zwłaszcza w gminach turystycznych, jest jej naturalnym uzupełnieniem, zwłaszcza na terenach atrakcyjnych pod względem turystycznym.</p> <p>VI. Dopuszczenie indywidualnego ustalenia wskaźników dla zabudowy innej niż mieszkaniowa jednorodzinna, dotyczących powierzchni działek, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni, czy intensywności zabudowy, na etapie sporządzania miejscowych planów jest zabiegiem celowym i uzasadnionym. Studium jest dokumentem ogólnym, sporządzonym dla całego obszaru gminy, przez co jego zapisy są bardziej ogólne i powinny być w miarę uniwersalne dla terenów położonych w różnych częściach gminy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest stosunkowo jednorodna i ustalenie dla niej wskaźników jest uzasadnione.</p> <p>Odpowiedni dobór wskaźników, przy uwzględnieniu ogólnych wytycznych studium, odbywa się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ramach którego dokonuje się szczegółowej analizy terenu objętego opracowaniem, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i z zachowaniem ładu przestrzennego, do czego obligują sporządzającego przepisy prawa.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---