

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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		Uwagi			
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona				
1	2	3	4	5	6	7	8	11			
1.	15.07.2019	Helena i Czesław Koczan ul. Turystyczna 1 14-100 Ostróda	<p>W ocenie zgłaszających uwagę, wymienionych w pkt 1-42:</p> <p>I. Zachodzi sprzeczność pomiędzy projektowaną zmianą planu a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda:</p> <p>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 planu położony jest przy jeziorze Drwęckim, części Kanafu Elbląskiego</p> <p>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</p> <p>3) w zakresie podstawowych wskaźników zabudowy – wysokość zabudowy określona w studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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</p> <p>II. W odniesieniu do Prognozy Skutków Finansowych zgłaszający podnoszą, że interes właściciela gruntu jest ważniejszy niż lokalnej społeczności – wzrośnie wartość nieruchomości objętej opracowaniem planu, przy nieznacznym</p>	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnic	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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, jednakże 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.</p> <p>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</p>			
2.	12.07.2019	Włodzimierz Chrobak ul. Szafirowa 3, 14-100 Wałdowo									nie uwzględnic
3.	12.07.2019	Zdzisław Buczkowski Ul. Szafirowa 4, 14-100 Wałdowo									nie uwzględnic
4.	12.07.2019	Jadwiga Obuchowicz ul. Turystyczna 2B, 14-100 Ostróda									nie uwzględnic
5.	12.07.2019	Kielkowski Piotr ul. Diamentowa 31, 14-100 Wałdowo									nie uwzględnic
6.		Józef Przyborowski ul. Wypoczynkowa, 14-100 Ostróda									nie uwzględnic
7.	12.07.2019	Tomasz Jankowski ul. Turystyczna 3, 14-100 Ostróda									nie uwzględnic
8.	12.07.2019	Tomasz Brzeski ul. Turystyczna 2, 14-100 Ostróda									nie uwzględnic
9.	12.07.2019	Jerzy Markuski ul. Diamentowa 21, 14-100 Ostróda									nie uwzględnic
10.	12.07.2019	Agnieszka Harazim ul. Turystyczna 1A, 14-100 Ostróda									nie uwzględnic
11.	12.07.2019	Andrzej Zalewski ul. Diamentowa 29, 14-100 Wałdowo									nie uwzględnic
12.	12.07.2019	Anna Semeniuk ul. Diamentowa 35, 14-100 Wałdowo									nie uwzględnic
13.	12.07.2019	Dariusz Bretsneider ul. Diamentowa 25, 14-100 Wałdowo									nie uwzględnic
14.	12.07.2019	Mariusz Gwara									nie

		ul. Diamentowa 33, 14-100 Wałdowo	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.			uwzględnić	<p>studium. Przedstawiona w uwadze analiza zapisów studium stanowi nadinterpretację.</p> <p>3) w projekcie miejscowego planu wskazano maksymalną możliwą wysokość dopuszczoną w studium, istnieje możliwość ograniczenia tej wysokości zgodnie z polityką przestrzenną gminy</p> <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.</p> <p>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 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 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.</p> <p>Gmina nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej na tym terenie. Koszty opracowania szczegółowych operatów szacunkowych w związku z naliczeniem opłaty</p>
15.	12.07.2019	Zenon Gutowski ul. Diamentowa 18, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić	
16.	12.07.2019	Jan Cz. Botaczewicz ul. Turystyczna 18, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
17.	12.07.2019	Krzysztof Baranowski ul. Perlowa 2, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
18.	12.07.2019	Wojciech Raczkowski ul. Diamentowa 37, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
19.	12.07.2019	Katarzyna Szałkowska ul. Piastowska 1/18, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
20.	12.07.2019	Joanna Sydorczyk ul. 3-go Maja 34, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
21.	12.07.2019	Tomasz Polito ul. Czarnieckiego 21, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
22.	12.07.2019	Aleksandra Wagner ul. Złota 5, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
23.	12.07.2019	Teresa Dziedzic ul. Diamentowa 13, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić	
24.	12.07.2019	Agata Sawicka ul. Diamentowa 9, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
25.	12.07.2019	Patryk Cegiełka ul. Złota 4, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić	
26.	12.07.2019	Marek Wojtowicz ul. Perlowa 5, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić	
27.	12.07.2019	Kazimierz Baumann ul. Diamentowa 41, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić	
28.	12.07.2019	Zenon Plewka ul. Diamentowa 39, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić	
29.	12.07.2019	Elżbieta Mergalska ul. Wypoczynkowa 9, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić	
30.	12.07.2019	Karol Nowicki ul. 3-go Maja 13f, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
31.	12.07.2019	Krzysztof Dzikowicki ul. Złota, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić	
32.	12.07.2019	Janusz Pawlaczek ul. Turystyczna 8, 14-100				nie uwzględnić	

		Ostróda	przedstawiającego wyniki badań faunistycznych i florystycznych dla obszaru podmokłego uroczyska w Wałdowie, którego walory przyrodnicze oraz sposoby ich zabezpieczania zaprezentowane zostały w załączonej ekspertyzie						<p>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> <p>III. Niezasadne jest zarzucanie sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami aktualnie obowiązującego planu, gdyż celem opracowywanego projektu jest zmiana obecnych ustaleń. Projekt planu uzyskał wszelkie konieczne opinie i uzgodnienia wymagane ustawowo, w tym od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. 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.</p> <p>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. Każda funkcja wyznaczona w planie przeznaczona pod jakąkolwiek zabudowę obliguje do wyznaczenia określonej wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, która musi być spełniona we wskazanym minimum.</p> <p>W odniesieniu do kwestii odprowadzania ścieków sanitarnych gmina zapewnia możliwość ich sprawnego odprowadzania.</p> <p>IV. Projekt planu w zakresie ustaleń ochrony środowiska przedstawiony został do zaopiniowania właściwemu organowi tj. Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska.</p> <p>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>
33.	12.07.2019	Łukasz Błażewicz ul. Sowińskiego 5/11, 14-100 Ostróda					nie uwzględnić		
34.	12.07.2019	Mateusz Radecki ul. Jagiełły 9/10, 14-100 Ostróda					nie uwzględnić		
35.	12.07.2019	Alina Jamroszkiewicz ul. Turystyczna 16, 14-100 Ostróda					nie uwzględnić		
36.	12.07.2019	Łukasz Bracki ul. Wypoczynkowa 5, 14-100 Ostróda					nie uwzględnić		
37.	12.07.2019	Ryszard Wójcik ul. Rubinowa 1, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		
38.	12.07.2019	Krzysztof Rogowski ul. Perłowa 1, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		
39.	12.07.2019	Joanna Sosińska ul. Diamentowa 4, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		
40.	12.07.2019	Cyprian Lipiec ul. Perłowa 4, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		
41.	12.07.2019	Grażyna Osiecka ul. Żłota 6, 14-100 Ostróda					nie uwzględnić		
42.	12.07.2019	Komitet Założycielski Stowarzyszenia Kamieni Szlachetnych ul. Diamentowa 35, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		
43.	15.07.2019	Justyna Radecka ul. Jagiełły 9/10 14-100 Ostróda	Treść jak wyżej, dodatkowo: 1. Ustanowienie zera budynku nie wyżej niż 1 m w stosunku do terenu przyległego. 2. Maksymalna wysokość budynku do 10 m od poziomu terenu przyległego.				nie uwzględnić	Treść jak wyżej, dodatkowo: 1. Brak wymogów ustawowych dotyczących określenia posadowienia budynków względem poziomu terenu. Ustalenie w/w parametrów jest zasadne w przypadku zróżnicowanej rzeźby terenu, a także w przypadku terenów o wysokim poziomie zalegania wód gruntowych. Ponadto zgodnie z ustaleniami planu, zabudowa posiada maksymalne dopuszczalne parametry dotyczące wysokości zabudowy określone zarówno w metrach, jak i w liczbie kondygnacji nadziemnych (4 kondygnacje – 15 m). 2. Zgodnie z ustaleniami studium w strefie S2, w której położony jest teren objęty opracowaniem planu, dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy	
44.	12.07.2019	Krzysztof Semeniuk ul. Diamentowa 35, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		
45.	12.07.2019	Hanna Bretsneider ul. Diamentowa 25, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		

								<p>określona jest na poziomie 3-4 kondygnacji. W związku z powyższym, zgodnie z polityką gminy Ostróda, wprowadzono możliwość realizacji zabudowy do 4 kondygnacji. Realizacja zabudowy o takiej liczbie kondygnacji wymaga wprowadzenia ustalenia dotyczącego wysokości zabudowy w metrach na poziomie adekwatnym do realizowanego rodzaju zabudowy, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--