

Uchwała Nr XI/113/2019
Rady Gminy Ostróda
z dnia 13 września 2019 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 przyjętego Uchwałą Nr XVIII/132/2016 Rady Gminy Ostróda z dnia 8 kwietnia 2016r., uchwała co następuje:

Rozdział I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 172/1, 172/2 i 172/47 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda, zwany 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.

3. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 11) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 12) 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.

4. 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) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - e) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,

- f) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomego gruntu do najwyższego elementu obiektu,
- g) **budynek techniczny** – budynek pełniący funkcję pomocniczą, umożliwiającą realizację podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego w zakresie jego technicznej obsługi, taki jak: kotłownia lokalna, hydrofornia
- h) **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,
- i) **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 przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu według symbolu literowego:

- 1) **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 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) 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:

- 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,
- 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.

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 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 inwestycji;

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:

1) 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 z terenów zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) ustala się, że 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) 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 zabudowy 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 dla zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone 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:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z sieci ciepłowniczej lub w sposób indywidualny;

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz projektowanej zabudowy, 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

1. 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 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.

§ 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:

1) dla obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w 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 sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia 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.

§ 13. 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

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego 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 terenów funkcjonalnych dopuszcza się 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, blachodachówką 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, blachodachówką 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, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. 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

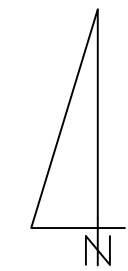
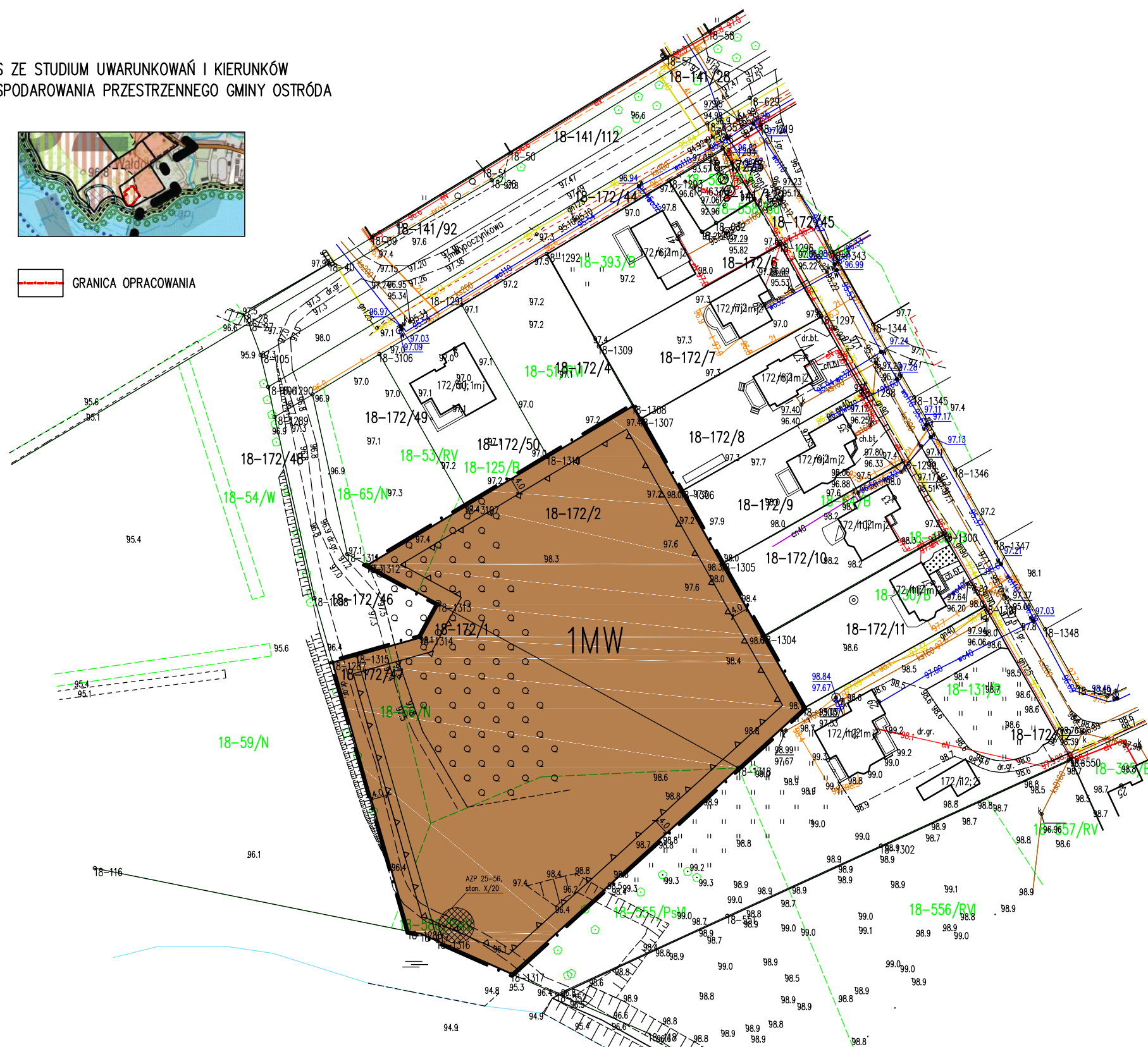
Janusz Sadowski

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

WYRYS ZE STUDYUM 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
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- WYMIAROWANIE [M]
- NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI		
Pluski, ul. Pluszna 19		
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK EW. NR: 172/1, 172/2, 172/47 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MAŁA RUŚ, GMINA OSTRÓDA		
AUTORZY OPRACOWANIA		PODPIS
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	SKALA 1 : 1000
PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Gałuszka-Wronka	DATA 05.2019r.
		ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/113/2019
Rady Gminy Ostróda
z dnia 13 września 2019 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) 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 projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. Nr 172/1, 172/2 i 172/47 położonych w obrębie Mała Ruś, gmina Ostróda wpłynęło 45 uwag.

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 Ostróda		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	15.07.2019	Helena i Czesław Koczan ul. Turystyczna 1 14-100 Ostróda	W ocenie zgłaszających uwagę, wymienionych w pkt 1-42: I. Zachodzi sprzeczność pomiędzy projektowaną zmianą planu a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda: 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 ład przestrzennego i estetyki urbanistycznej i architektonicznej, zwłaszcza w kontekście istniejącej zabudowy	Obszar opracowania planu	MW – teren zabudowy wielorodzinnej		nie uwzględnić		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. 1) Nadrzednym celem polityki przestrzennej gminy jest jej zrównoważony rozwój. Projekt planu opracowany został w celu umożliwienia tego rozwoju poprzez wprowadzenie funkcji umożliwiającej
2.	12.07.2019	Włodzimierz Chrobak ul. Szafirowa 3, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		nie uwzględnić	
3.	12.07.2019	Zdzisław Buczkowski Ul. Szafirowa 4, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		nie uwzględnić	
4.	12.07.2019	Jadwiga Obuchowicz ul. Turystyczna 2B, 14-100 Ostróda					nie uwzględnić		nie uwzględnić	
5.	12.07.2019	Kiełkowski Piotr ul. Diamentowa 31, 14-100 Wałdowo					nie uwzględnić		nie uwzględnić	
6.		Józef Przyborowski ul. Wypoczynkowa, 14-100 Ostróda					nie uwzględnić		nie uwzględnić	

7.	12.07.2019	Tomasz Jankowski ul. Turystyczna 3, 14-100 Ostróda	mieszkańcowej jednorodzinnej w sąsiedztwie – nastąpi zwiększenie zagęszczenia skupiska ludzi, wzrośnie poziom hałasu, niekorzystnie zmieni się krajobraz – obszar opracowania planu położony jest przy jeziorze Drwęckim, części Kanału Elbląskiego 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 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 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 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			nie uwzględnić		nie uwzględnić	zagospodarowanie terenu zgodnie z zapotrzebowaniem z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych. Nie zasadne jest zarzucanie braku zachowania ład 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. 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
8.	12.07.2019	Tomasz Brzeski ul. Turystyczna 2, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
9.	12.07.2019	Jerzy Markuski ul. Diametowa 21, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
10.	12.07.2019	Agnieszka Harazim ul. Turystyczna 1A, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
11.	12.07.2019	Andrzej Zalewski ul. Diametowa 29, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
12.	12.07.2019	Anna Semeniuk ul. Diametowa 35, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
13.	12.07.2019	Dariusz Bretzneider ul. Diametowa 25, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
14.	12.07.2019	Mariusz Gwara ul. Diametowa 33, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
15.	12.07.2019	Zenon Gutowski ul. Diametowa 18, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
16.	12.07.2019	Jan Cz. Botaczewicz ul. Turystyczna 18, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
17.	12.07.2019	Krzysztof Baranowski ul. Perłowa 2, 14- 100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
18.	12.07.2019	Wojciech Raczkowski ul. Diametowa 37, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
19.	12.07.2019	Katarzyna Szałkowska ul. Piastowska 1/18, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
20.	12.07.2019	Joanna Sydorczyk ul. 3-go Maja 34, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
21.	12.07.2019	Tomasz Polito ul. Czarnieckiego 21, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	

22.	12.07.2019	Aleksandra Wagner ul. Złota 5, 14-100 Ostróda	<p>wyliczenia odszkodowań i opłat planistycznych. Gmina nie uwzględniła w prognozie konieczności poprawy infrastruktury technicznej.</p> <p>III. Zachodzi sprzeczność projektowanych zmian w stosunku do dotychczasowej treści planu –</p> <p>1) obowiązujący miejscowy plan ustala dachy o kącie nachylenia połaci 35-45% kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, obecny projekt dopuszcza możliwość realizacji dachów płaskich, co stoi w sprzeczności z zachowaniem wysokiej estetyki i harmonii z krajobrazem</p> <p>2) Obowiązujący plan wyznaczał teren zabudowy usług turystycznych o dopuszczalnej wysokości budynków do 3 kondygnacji oraz teren zieleni urządzonej, obecny projekt przeznaczają teren w całości pod zabudowę wielorodzinną, taka zmiana godzi w ochronę praw właścicieli nabytych w sąsiedztwie nieruchomości</p> <p>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</p> <p>4) Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 65% do 30%</p> <p>5) W projekcie planu brak jest wyznaczenia linii określającej strefę ochronną jeziora, wątpliwość budzi, czy w tym zakresie wypowiedziały się właściwe organy ochrony</p>			nie uwzględnić		nie uwzględnić	<p>sprzeczności co do zgodności funkcji wyznaczonej w planie z kierunkiem określonym w 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</p>
23.	12.07.2019	Teresa Dziedzic ul. Diamentowa 13, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
24.	12.07.2019	Agata Sawicka ul. Diamentowa 9, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
25.	12.07.2019	Patryk Cegielka ul. Złota 4, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
26.	12.07.2019	Marek Wojtowicz ul. Perłowa 5, 14- 100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
27.	12.07.2019	Kazimierz Baumann ul. Diamentowa 41, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
28.	12.07.2019	Zenon Plewka ul. Diamentowa 39, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
29.	12.07.2019	Elżbieta Mergalska ul. Wypoczynkowa 9, 14-100 Wałdowo				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
30.	12.07.2019	Karol Nowicki ul. 3-go Maja 13f, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
31.	12.07.2019	Krzysztof Dzikowicki ul. Złota, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
32.	12.07.2019	Janusz Pawlaczyk ul. Turystyczna 8, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
33.	12.07.2019	Łukasz Błażewicz ul. Sowińskiego 5/11, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
34.	12.07.2019	Mateusz Radecki ul. Jagiełły 9/10, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
35.	12.07.2019	Alina Jamroszkiewicz ul. Turystyczna 16, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
36.	12.07.2019	Łukasz Bracki ul. Wypoczynkowa 5, 14-100 Ostróda				nie uwzględnić		nie uwzględnić	
37.	12.07.2019	Ryszard Wójcik				nie uwzględnić		nie uwzględnić	

		ul. Rubinowa 1, 14-100 Wałdowo	środowiska								
38.	12.07.2019	Krzysztof Rogowski ul. Perłowa 1, 14-100 Wałdowo	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					nie uwzględnić		nie uwzględnić	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.
39.	12.07.2019	Joanna Sosińska ul. Diamentowa 4, 14-100 Wałdowo	7)Ustalenie minimum 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy wielorodzinnej jest niewystarczające					nie uwzględnić		nie uwzględnić	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.
40.	12.07.2019	Cyprian Lipiec ul. Perłowa 4, 14-100 Wałdowo	8)Przepustowość sieci kanalizacyjnej jest zbyt mała do obsługi terenu zabudowy przewidzianego w planie					nie uwzględnić		nie uwzględnić	Dlatego docelowo zakłada się wielokrotnie wyższe i systematyczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.
41.	12.07.2019	Grażyna Osiecka ul. Złota 6, 14-100 Ostróda	9)Brak jest zapewnienia dojazdu do terenów UTP dla mieszkańców osiedla					nie uwzględnić		nie uwzględnić	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.
42.	12.07.2019	Komitet Założycielski Stowarzyszenia Kamieni Szlachetnych ul. Diamentowa 35, 14-100 Wałdowo	IV. 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 zabezpieczenia zaprezentowane zostały w załączonej ekspertyzie					nie uwzględnić		nie uwzględnić	Gmina nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej na tym terenie. Koszty opracowania szczegółowych operatów szacunkowych w związku z naliczeniem opłaty

										<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.</p> <p>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 obciąża do wyznaczenia określonej wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, która musi być spełniona we wskazanym minimum.</p> <p>W odniesieniu do kwestii</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>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>	
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		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 określona jest na poziomie 3-4 kondygnacji. W związku z powyższym, zgodnie z polityką gminy Ostróda, wprowadzono możliwość
44.	12.07.2019	Krzysztof Semeniuk ul. Diamentowa 35, 14-100 Wałdowo						nie uwzględnić		nie uwzględnić	
45.	12.07.2019	Hanna Bretszneider ul. Diamentowa 25, 14-100 Wałdowo							nie uwzględnić		

										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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/113/2019
Rady Gminy Ostróda
z dnia 13 września 2019 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy z zakresu:

- 1) 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.