

**WYKAZ WNIOSKÓW DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego**

LP.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1.	17.04.2025	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego EKOBUD Sp. z o.o. ul. Przemysłowa 8 14-100 Ostróda	<p>Z uwagi na walory krajobrazowo-przyrodnicze obszaru stanowiącego przedmiot opracowania mpzp, wnioskuję się o możliwość utworzenia na ww. terenie tzw. parku rekreacyjno-sportowego ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zachowania istniejącej zieleni wysokiej jako części składowej ekosystemu bezpośrednio sąsiadujących obszarów chronionych tj. Rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca, Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego oraz Obszaru Siedliskowego Natura 2000 Dolina Drwęcy.</p> <p>Jako alternatywny sposób przeznaczenia funkcji terenu mogłoby być warunkowe dopuszczenie obiektów małej gastronomii oraz na potrzeby pobliskiej „mariny”, ze szczególnym zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej na przedmiotowym terenie.</p> <p>Ponadto, w ocenie wnioskodawcy należy unikać kolejnych trwałych utwardzeń terenu, a wody deszczowe najlepiej zagospodarować w obrębie własnych nieruchomości, celem uniknięcia ewentualnych niewydolności sieci kanalizacji deszczowej.</p> <p>Nie sposób pominąć fakt, iż przedmiotowy obszar stanowią atrakcyjne tereny (w sąsiedztwie jeziora Drwęckiego) pod względem turystycznym. Warto uwzględnić realizowaną do tej pory długofalową strategię miasta Ostróda w kierunku turystyki i nie popęlić grzechu zaniechania.</p> <p>Z uwagi na wysoki walor przyrodniczy przedmiotowego terenu, wnosi się o dogłębną analizę wyznaczenia funkcji po sporządzeniu opracowania ekofizjograficznego oraz uwzględnienia faktu, że w studium część terenu przewidziana była na usługi sportu i turystyki, a część terenów została wskazana jako tereny podmokłe, a pochodzenie gleb jako organiczne. Ponadto, teren znajduje się w strefie konserwatorskiej E. tego typu tereny powinny być chronione.</p>		x	<p>Projekt planu uwzględnia ustalenia studium i ich nie narusza. Zawarte w projekcie planu rozwiązania planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną miasta Ostróda. W pasie terenu przyległego do bulwaru pieszo-rowerowego wyznaczono teren sportu i rekreacji w celu odsunięcia zabudowy mieszkaniowej od jeziora. Każda realizacja inwestycji na podstawie zapisów planu wymaga dostosowania parametrów infrastruktury technicznej do zaistniałego zapotrzebowania, wynikającego z realizacji przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu. Są to zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, w tym związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych. Zawarte w projekcie planu ustalenia, dotyczące nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniają wymogi konserwatorskie, a projekt planu uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Celem polityki gminy jest również rewitalizacja obszarów zdegradowanych, w tym obszarów zlokalizowanych wzdłuż ul. Słowackiego.</p>

LP.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
2.	17.04.2025	Stowarzyszenie Ekipa z Bagien ul. Pionierska 9 14-100 Ostróda	<p>Mając na uwadze Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Ostródy na lata 2015-2025 Cel operacyjny III.5 – Ochrona i kształtowanie wartości krajobrazowych i kulturowych miasta, Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Województwa Warmińsko-Mazurskiego 2030, Założenia i cele oraz polityki i działania określone w Krajowym planie na rzecz energii i klimatu na lata 2021-2030, wnioskodawca wnosi o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zabezpieczenie zabudowy ekstensywnej nieuciążliwej a w razie dopuszczenia usług, o zabezpieczenie usług nieuciążliwych, których oddziaływanie zamyka się w granicach działki budowlanej i niezaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko</li> <li>2) Zabezpieczenie odsunięcia linii planowanej nowej zabudowy od linii brzegowej jeziora o 70 m, tj. do granicy pomiędzy działkami 74/7 i 50/9,</li> <li>3) Zabezpieczenie dla działki 50/9 udziału PBC na poziomie 60%, dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>4) Zabezpieczenie zieleni istniejącej, istniejących zasobów przyrodniczych zgodnie z art. 78 ustawy o ochronie przyrody, zgodnie z załączoną mapą, jako teren zieleni urządzonej w mpzp ze wskaźnikiem PBC na poziomie 90%,</li> <li>5) Zabezpieczenie parametryzacji ewentualnych nowych nasadzeń dla zieleni wysokiej – sadzonki drzew o obwodach nie niższych niż 25 cm na podbudowie z mieszanki kamiennie – glebowej zapewniającej dobry rozwój roślin i nośność wraz z nasadzeniami niskimi, zabezpieczającymi wokół,</li> <li>6) Zabezpieczenie przestrzeni dla rozwiązań bio-inżynierijskich, w tym opartych na przyrodzie, dla podtrzymania zdolności retencji wód opadowych i ich podczyszczania oraz zasilania użytkowego poziomu wodonośnego czy z tymi wodami infiltrującymi z powierzchni terenu zachowanie możliwości terenowych czyniących racjonalnym wprowadzanie w drodze aktualizacji mpzp nakazów i zakazów, służących integracji gospodarki wodami deszczowymi z zielenią,</li> <li>7) Podtrzymanie zasilania jeziora Drwęckiego z wykorzystaniem rozwiązań opartych na przyrodzie np. ogrody deszczowe,</li> <li>8) Podtrzymanie zdolności do miejscowego ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła, jaki będzie się nasilał w miarę przyrostu udziału</li> </ol>		x	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ustalenia zawarte w planie, wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie naruszają ustaleń SUIKZP miasta Ostródy, usługi sportu i rekreacji nie stanowią usług uciążliwych.</li> <li>2) Planowana nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana na terenie 1MW w odległości minimum 30 m w części terenu do 40 m od brzegu jeziora.</li> <li>3) Ustalenia w planie w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z zapisami studium.</li> <li>4) Przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW jest zgodny z kierunkiem rozwoju określonym w studium. W ramach tego kierunku i przeznaczenia terenu określono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.</li> <li>5) Tak szczegółowe zapisy określa się w projektach zagospodarowania terenu przed przygotowaniem dokumentacji projektowej w celu uzyskania pozwolenia na budowę. W projekcie planu określono udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.</li> </ol>

LP.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
			<p>zabudowy,</p> <p>9) Zabezpieczenie ograniczeń wysokości i rozmiarów zabudowy na obszarze działki nr 74/7, do parametrów zabudowy istniejącej (Słowackiego 32 i 34) z uwagi na zachowanie i ochronę krajobrazu kulturowego i naturalnego,</p> <p>10) Zabezpieczenie dla działki nr 50/9 ograniczenia wysokości zabudowy, do wysokości jak na sąsiedniej działce 87 (Sowińskiego 3 i 5) oraz nakazu kształtowania dachów dwuspadowych.</p> <p>Przed podjęciem decyzji dotyczącej zmiany MPZP, wnioskodawca wnosi o sporządzenie aktualnego i dokładnego opracowania ekofizjograficznego, uwzględniającego m.in.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeprowadzenie analizy dotyczącej wód gruntowych, podziemnych na obszarze planowanej inwestycji i realnych możliwości ich skanalizowania w bezpiecznym systemie, w tym rozwiązań opartych na naturze, z uwzględnieniem występowania ekstremalnych opadów – jako dokument niezbędny przedstawiony przez inwestora a następnie zweryfikowany przez niezależnego fachowca ze strony miasta,</li> <li>2) Identyfikację walorów przyrodniczych terenu w tym fauny i flory i jej możliwych zagrożeń w związku z zainwestowaniem terenu,</li> <li>3) Przeprowadzenie analizy dotyczącej radykalnego zwiększenia ruchu samochodowego i związanych z tym problemów komunikacyjnych na przejeździe kolejowym przy ul. Słowackiego,</li> <li>4) Przeprowadzenie analiz krajobrazowych, w tym realistycznych wizualizacji inwestycji od strony dworca PKP, z deptaka (a nie końca pomostu) oraz z drugiego brzegu jeziora – jako dokument niezbędny przedstawiony przez inwestora,</li> <li>5) Rzetelne zbadanie zasadności budowy dworca PKS – możliwy ruch i zyski dla miasta a koszty utrzymania. Rozważenie możliwości pozostawienia centrum przesiadkowego lub jego przeorganizowania od strony 11-go Listopada,</li> <li>6) Zbadanie zasadności przeznaczania na parking działki miejskiej nr 50/11, 50/12. W przypadku uznania za zasadne, określenie PBC na poziomie 90%, zabezpieczenie konieczności zastosowania powierzchni przepuszczalnych oraz nasadzeń z zieleni wysokiej i niskiej na podbudowie z mieszanki kamienno-glebowej z parametrami nośności</li> </ol>			<p>6) Plan zawiera ustalenia w zakresie odprowadzania i gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.</p> <p>7) W projekcie planu nie uwzględniono takiego rozwiązania. W projekcie planu wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>8) Polityka przestrzenna gminy w zakresie demografii odgrywa równie ważną rolę jak dbałość o środowisko przyrodnicze. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, biorąc również pod uwagę lokalizację przedmiotowego terenu (Śródmieście), realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stała się celem nadrzędnym w tym przypadku.</p> <p>9) Na dz. 74/7 w znacznej części ograniczono intensywność zabudowy, poprzez wykluczenie zabudowy kubaturowej i dopuszczenie obiektów sportu i rekreacji, takich jak urządzenia sportowe, ścieżki piesze i rowerowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne, wiaty i altany o charakterze rekreacyjnym i ogólnodostępnym. W dalszej części od jeziora, tj. w odległości 30-40 m od brzegu</p>

LP.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
			dla parkingu. W przypadku pozostawienia ww. działek dla celów obsługi turystyki, określenie PBC na poziomie 60% dla zabudowy ekstensywnej.			<p>jeziora, dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, której maksymalną wysokość określono do 5 kondygnacji (do 18m), co jest zgodne z polityką przestrzenną zawartą w studium.</p> <p>10) Uwaga nieuwzględniona. Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynika z polityki przestrzennej gminy określonej w dokumencie studium.</p> <p>Odnośnie wniosku o opracowanie ekofizjograficzne: ww. opracowanie nie stanowi obligatoryjnego elementu planu miejscowego. Teren, dla którego sporządzana jest zmiana planu charakteryzuje się znacznymi przekształceniami antropogenicznymi, małym odsetkiem powierzchni biologicznie czynnej, znaczną degradacją społeczno-gospodarczą i przestrzenną terenu, wprowadzone zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenu nie wpłyną negatywnie na komponenty środowiska, którego obecny sposób zagospodarowania i użytkowania charakteryzuje się typowo miejskim krajobrazem o znacznym przekształceniu i ingerencji człowieka. Należy podkreślić, iż takie samo stanowisko i pogląd przedstawił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w tej sprawie.</p>

LP.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
3.	17.04.2025	Osoba fizyczna 1	<p>Nie – dla planowanej budowy 175 mieszkań + 175 samochodów nad J. Drwęckim. Beton i podwyższenie terenu zaburzy stosunki wodne i naturalną retencję, gdyż już jest zalewana ul. Sowińskiego, poprzez wybudowanie dwóch apartamentowców na ul. Sowińskiego 6.</p> <p>Nie – dla budowy dworca i gastronomii. Miasto będzie musiało wybudować wiadukt, żeby odkorkować ul. Sowińskiego i Słowackiego.</p> <p>Tak – dla niskiej zabudowy ok. 70 mieszkań oraz utworzenia wodnego użytku ekologicznego.</p>		x	<p>Przedstawione rozwiązania w planie stanowią odzwierciedlenie polityki przestrzennej miasta Ostródy i są zgodne z ustaleniami SUIKZP.</p> <p>Uchwalenie planu wiąże się zawsze z ekonomicznymi skutkami jego sporządzenia, zarówno związanymi z wpływami do budżetu, jak i wydatkami własnymi na zadania z zakresu infrastruktury technicznej. Realizacja polityki przestrzennej, związanej z wydzieleniem terenów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie wiązała się z koniecznością dostosowania infrastruktury technicznej, w tym jej parametrów, do zaistniałego zapotrzebowania.</p>

Załączniki: zbiór wniosków zamieszczonych w wykazie

.....  
*Burmistrz Ostródy*