

WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁDYTY, W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MAŁDYTY, ETAP I.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej adres składającej uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, które dotyczy uwagę	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	16.02.2024r. <i>(uwaga z dyskusji publicznej)</i>	Pan Jerzy i Lukasz Porowscy mieszkańcy Gminy Małdyty.	Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 66/10 obręb Małdyty z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.	działka nr 66/10 obręb Małdyty	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona x	Na terenie działki 66/10 występuje budynek o funkcji produkcyjnej, wykorzystywany jako warsztat stolarski. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 35) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Dodatkowo ma to swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu, gdzie dla terenów MN adaptuje się istniejącą zabudowę. Tym samym wykonywana działalność na przedmiotowym terenie jest dopuszczona tylko w stanie istniejącym. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i usług o charakterze publicznym (kultu religijnego), wprowadzenie zabudowy produkcyjnej lub usług rzemieślniczych prowadziłoby do niewłaściwego rozmieszczenia funkcji w planie miejscowym. Mogłoby to mieć wpływ na przekroczenie norm i standardów właściwych dla zabudowy mieszkaniowej występującej w bezpośrednim sąsiedztwie. W związku z możliwością zwiększenia uciążliwości uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia.

2.	16.02.2024r. <i>(owaga z dyskusji publicznej)</i>	Pan Jerzy i Łukasz Porowscy mieszkańcy Gminy Małdyty.	Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 62/8 obręb Małdyty z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.	działka nr 62/8 obręb Małdyty		x	Na terenie działki 66/8 występuje budynek o funkcji mieszkalnej i sąsiaduje bezpośrednio z działkami o funkcji mieszkalnej. Ponadto w bliskim sąsiedztwie występują usługi o charakterze publicznym. Wobec czego wprowadzenie na przedmiotowym terenie nowej funkcji usługowej, w tym zabudowy usług rzemieślniczych lub składów, prowadziłoby do niewłaściwego rozmieszczenia funkcji w planie miejscowym. Mogłoby to mieć negatywny wpływ na przyległe tereny mieszkalne, poprzez przekroczenie norm i standardów właściwych dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo, ze względu na położenie działki, a także parametry techniczne drogi przyległej, jej układ geometryczny oraz ukształtowanie terenu, nie jest możliwe bezkonfliktowe funkcjonowanie terenów usługowych na odcinku przyległym do ww. drogi oraz ich obsługa. Niemniej jednak zgodnie z prawem budowlanym, 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego może być przeznaczona na lokal usługowy. W związku z czym usługi nieuciążliwe o drobnym charakterze są na przedmiotowym terenie dopuszczalne.
3.	16.02.2024r. <i>(owaga z dyskusji publicznej)</i>	Pan Leszek Burzyński mieszkaniec Gminy Małdyty.	Wnosi o zmianę przebiegu terenu przeznaczonego pod komunikację – droga wewnętrzna oznaczona jako 18 KR	Działka nr 75/5, 76/8, obręb Małdyty	x		Uwaga bez wpływu na tereny sąsiednie, w ramach jednego wydzielenia planistycznego oraz w obrębie nieruchomości będącej w posiadaniu jednego właściciela. Podział na działki budowlane po wprowadzeniu nowego przebiegu drogi wewnętrznej będzie możliwy do zrealizowania zgodnie z ustaleniami projektowanego planu. Wobec powyższego zasadnym jest uwzględnienie uwagi.
4.	16.02.2024r. <i>(owaga z dyskusji publicznej)</i>	Pan Jerzy Porowski mieszkaniec Gminy Małdyty.	Wnosi o uwzględnienie możliwości budowy muru oporowego	działka nr 62/8 obręb Małdyty	x		Mur oporowy, jeżeli będzie realizowany w ramach przeznaczenia terenu, jako część zamierzenia budowlanego wynikającego z planu jest możliwy do zrealizowania



5. 08.03.2024r.	Pan Jerzy Porowski mieszkaniec Gminy Małdyty	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 62/8 obręb Małdyty z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na: teren usług (U) alternatywnie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN- U), alternatywnie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW- U),	działka nr 62/8 obręb Małdyty	x	<p>Na terenie działki 66/8 występuje budynek o funkcji mieszkalnej, co potwierdza aktualna mapa zasadnicza pobrana z ośrodka dokumentacji geodezyjnej w Ostródzie na potrzeby sporządzenia przedmiotowego planu. Dodatkowo potwierdza to wypis z ewidencji gruntów i budynków, w którym również budynek występujący na działce nr 66/8 opisany jest jako mieszkalny (o powierzchni 99 m<sup>2</sup>). Wobec powyższego organ sporządzający plan nie miał podstaw do klasyfikowania ww. budynku jako gospodarczego lub usługowego. Jak sam wnoszący uwagę wskazał, obecnie toczy się postępowanie legalizacyjne w Państwowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Ostródzie na przedmiotowy budynek w celu zalegalizowania zmiany jego funkcji na cele magazynowe. Powyższe zaprzecza twierdzeniom zawartym w uwadze jakoby na działce od zawsze funkcjonował budynek gospodarczy, gdyż żadne dokumenty tego nie potwierdzają a postępowanie legalizacyjne nie byłoby wymagane.</p> <p>Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowo-administracyjnym, które składający również przywołał w swoim piśmie, prawo własności jest prawem chronionym konstytucyjnie (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP), lecz nie jest prawem bezwzględnym i w określonych w Konstytucji RP sytuacjach może doznawać ograniczeń. Możliwość tych ograniczeń dopuszcza art. 64 ust. 3 Konstytucji RP stanowiąc, że własność może być ograniczana, jednakże tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a zatem z poszanowaniem zasady proporcjonalności. Stosownie też do przepisów art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności, mogą być ustanawiane w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź</p>
-----------------	--	--	----------------------------------	---	--

<p>dla ochrony środowiska, zdrowia i wolności publicznej, albo wolności i praw innych osób. W niniejszej sprawie przepisami umożliwiającymi ograniczenie prawa własności jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (por. wyrok WSA z 2020-02-28r., II SA/Kr 1406/19 oraz wyrok NSA z dnia 25.03.2021 r. syg. II OSK 3040/20).</p> <p>W związku z powyższym oraz z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz bliskie sąsiedztwo usług o charakterze publicznym, wprowadzenie na przedmiotowym terenie nowej funkcji usługowej, w tym zabudowy usług rzemieślniczych lub składów, prowadziłoby do niewłaściwego rozmieszczenia funkcji w planie miejscowym. Mogłoby to mieć negatywny wpływ na przyległe tereny mieszkalne, poprzez przekroczenie norm i standardów właściwych dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo, ze względu na położenie działki, a także parametry techniczne drogi przyległej, jej układ geometryczny oraz ukształtowanie terenu, nie jest możliwe bezkonfliktowe funkcjonowanie terenów usługowych na odcinku przyległym do ww. drogi oraz ich obsługa. Niemniej jednak zgodnie z prawem budowlanym, 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego może być przeznaczona na lokal usługowy. W związku z czym usługi nieuciążliwe o drobnym charakterze są na przedmiotowym terenie dopuszczone.</p> <p>Ponadto oraz co bardzo istotne, gmina nie wykluczyła w całości z korzystania z prawa własności skarżącego a wprowadziła ograniczenia co do skali prowadzonej działalności gospodarczej. Ograniczenia jakie zostały przyjęte przez gminę w planie miejscowym jak najbardziej wpisują się w dopuszczone prawnie ramy władztwa planistycznego. Przede wszystkim dotyczą bezpośrednio ochrony środowiska oraz zdrowia</p>						
--	--	--	--	--	--	--

								<p>mieszkańców okolicznych budynków. Wpisuje się to również w zasadę zachowania proporcjonalności w przyjętych ustaleniach planu (w tym ograniczeniach) aktu prawa miejscowego. Celem tych regulacji było dbanie o warunki i przestrzeń życiową mieszkańców gminy a także o zapewnienie możliwości nieuciążliwego ruchu drogowego w centrum miejscowości gminnej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

WÓJT  
 Marek Krajewski