Uzasadnienie

do uchwały nr XXXII/288/2026 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 września 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego

W związku z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Ostróda sporządził uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.).

Zakres i treść planu są zgodne z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr VIII/84/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego.

Burmistrz Miasta Ostróda zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Informację o podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Ostródzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, Burmistrz Miasta Ostróda ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając sposoby i miejsce oraz termin składania wniosków do planu przez interesariuszy. Jednocześnie zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Na skutek tych czynności do planu wpłynęły zarówno wnioski od instytucji jak i od osób fizycznych, prawnych. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Ostróda i w części uwzględnione. Dla wniosków sporządzono wykaz wniosków wraz z propozycją rozpatrzenia. Po weryfikacji zgłoszonych wniosków, przeprowadzonej inwentaryzacji terenu i wizji lokalnej, wykonanej analizie uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa, a także uwzględniając politykę przestrzenną miasta Ostróda określoną w dokumentach strategii rozwoju oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda sporządzono plan miejscowy wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy plan miejscowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta Ostróda przedłożył do opinii i uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 6) lit. a) i b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.).

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, plan został poddany konsultacjom społecznym, o których mowa w art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.).

Jednocześnie Burmistrz ogłosił, w sposób określony w art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, terminie, godzinie i miejscu ich prowadzenia.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Burmistrz Miasta Ostróda sporządził raport oraz protokoły z poszczególnych form konsultacji.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Ostródzie.

Po akceptacji planu oraz raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych i rozstrzygnięć Burmistrza w zakresie złożonych uwag przez interesariuszy, Rada Miejska w Ostródzie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium, przystąpiła do uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przedłożony Radzie Miejskiej w Ostródzie do uchwalenia w formie uchwały stanowiącej część tekstową oraz w formie załączników obejmujących: część graficzną (załącznik nr 1), rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 2) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 3).

Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem planu:

Obszar planu obejmuje teren o powierzchni 1,9959 ha, położony w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Juliusza Słowackiego.

Obszar w granicach planu objęty był ustaleniami dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Ostródy" z dnia 25 marca 1998 r. przyjętego Uchwałą Nr XLV/293/98 oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (w rejonie ulic: Józefa Sowińskiego, Spichrzowej i Adama Mickiewicza) z dnia 8 maja 2014 r. przyjętego Uchwałą Nr LIII/276/2014.

Sporządzony plan dla analizowanego terenu wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług sportu i rekreacji, teren usług sportu i rekreacji lub obsługi komunikacji oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja polityki przestrzennej miasta Ostróda. Zmiany przeznaczenia terenu mają na celu rewitalizację terenów dawnego dworca PKS, zajezdni dla autobusów, umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji.

Niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostróda.

Studium, dla terenu objętego opracowaniem wyznacza w części kierunek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w części kierunek rozwoju obszarów zabudowy usług i turystyki oraz obszarów zieleni urządzonej, co stanowi wytyczne do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w tym w szczególności:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – Plan uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie i wydzielenie przeznaczeń terenów (§4), określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasad dotyczących kształtowania zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów, gabarytów obiektów budowlanych oraz ich usytuowania względem dróg oraz innych terenów przyległych. Plan uwzględnia również w tym celu występujące uwarunkowania środowiskowe, społeczno-gospodarcze i kulturowe, a także politykę przestrzenną miasta wynikającą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz specjalistycznej wiedzy architektonicznej i urbanistycznej. Celem nadrzędnym w zakresie spełnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury jest nade wszystko ochrona wartościowych walorów przestrzeni oraz kształtowanie przestrzeni chroniącej interes publiczny.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju – Poprzez sporządzenie przedmiotowego planu, stanowiącego akt prawa miejscowego, Burmistrz Miasta Ostróda dąży do zapewnienia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ostróda. Mając na względzie główne filary zrównoważonego rozwoju: społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, które są nierozerwalnie ze sobą powiązane, myśląc o zaspokojeniu obecnych potrzeb jak i przyszłych pokoleń. Burmistrz miasta Ostróda przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Miejska w Ostródzie podzielając tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła aprobatę na realizację planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Cel sporządzenia planu ukierunkowany jest na rewitalizację i aktywizację zdegradowanych terenów miejskich, poprawę wizerunku i atrakcyjności miasta,

tworzenie nowych miejsc zamieszkania poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do polityki przestrzennej określonej w studium oraz realnych potrzeb mieszkaniowych.

− **Walory architektoniczne i krajobrazowe** – Plan uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały. Zapisy w planie zapewniają ochronę cennych, lokalnych walorów architektonicznych, w tym zabytków i krajobrazowych poprzez zagospodarowanie w powiązaniu z otoczeniem, z poszanowaniem charakterystyki lokalnej zabudowy.

− **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze objętym planem nie występują użytki rolne i leśne objęte ochroną prawną.

− **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - obszar planu położony jest w granicach strefy „B" i „E" ochrony konserwatorskiej, w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na historyczny układ zabytkowy obszaru. Na terenie planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

− **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – Plan uwzględnia wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W §6 Uchwały zawarto ustalenia mające na celu ochronę środowiska i przyrody. Ochrona komponentów środowiska ma bezpośredni wpływ na zabezpieczenie zdrowia i życia ludzi. W planie określono również zasady dotyczące wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną projektowanego zagospodarowania (§8), które jest niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia społeczeństwa, w tym zapewnienia odpowiedzialnego i racjonalnego wykorzystania wód podziemnych do celów bytowych oraz w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, gleb, powietrza, hałasu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

− **walory ekonomiczne przestrzeni** – Zawarte w ustaleniach szczegółowych planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu ochronę przestrzeni pod kątem jej racjonalnego wykorzystania, odpowiedzialnego dysponowania terenami podlegającym zmianie przeznaczenia, z poszanowaniem występujących uwarunkowań środowiskowych, społeczno-gospodarczych i kulturowych.

− **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Realizowane władztwo planistyczne nie narusza prawa własności.

− **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

− **potrzeby interesu publicznego** – ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy, zgodne z polityką przestrzenną przyjętą w studium. Wpłynie to na całościowy rozwój obszaru, zachowując przy tym cele związane z ochroną środowiska oraz walorów danego terenu.

− **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

− **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – Burmistrz Miasta Ostróda umożliwił, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, udział społeczeństwa w opracowywaniu przedmiotowego planu: poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie składania wniosków do sporządzanego planu. Ponadto po uzyskaniu opinii i uzgodnień dla przedłożonego na tym etapie planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Burmistrz umożliwił dalszy udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu, informując o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, planowanych terminach

i datach odbycia, w tym o możliwości składania uwag do przedłożonego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ponadto zapewni, na wniosek interesariusza, przekazywanie mu bieżących dokumentów i informacji drogą elektroniczną na wskazany adres, za każdym razem, gdy zostaną wprowadzone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu nowe informacje lub dokumenty dotyczące przedmiotowej procedury planistycznej.

− **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych –** Udostępnianie przez Burmistrza Miasta Ostróda zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu informacji i danych, o których mowa w art. 67d oraz art. 67h, a także w siedzibie Urzędu Miasta Ostróda zapewni jawność i przejrzystość prowadzonej procedury planistycznej.

− **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności –** w sąsiedztwie obszaru opracowania występuje infrastruktura wodociągowa. Przewiduje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

− **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska –** Zapisy planu nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

− **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie ulegają zmianie i pozostają niezależne od projektowanych ustaleń. Przeznaczenie terenów nie wpływa na rolnicze użytkowanie terenów ani na potencjał produkcji rolnej w gminie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą Uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda dla terenu przy ul. Juliusza Słowackiego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze miasta analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie miasta, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenu pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej i na ich podstawie podjęła Uchwałę Nr LI/365/2018 z dnia 12 września 2018 w sprawie uchwalenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ostróda.

Plan uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto podczas opracowania planu oraz w czasie prowadzonej procedury planistycznej stosowane były techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia planu była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Miasta Ostróda umożliwił udział społeczeństwa w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. O udostępnienie planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta

W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej oraz możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy spodziewane są z tytułu naliczenia podatków od nieruchomości oraz z ewentualnych opłat planistycznych.