



Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr LI/365/2018  
Rady Miejskiej w Ostródzie  
z dnia 12 września 2018 r.

**BDK s.c.**

ROK ZAŁ. 1992

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE  
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3  
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: [biuro@bdk.olsztyn.pl](mailto:biuro@bdk.olsztyn.pl)  
NIP 739-020-51-26 P-510571498

arch. arch.: Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki

---

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA OSTRÓDA

## Miasto Ostróda



***Na zlecenie Burmistrza Miasta Ostróda  
Opracowanie:***

***arch. Szymon Zabokrzecki  
mgr Marzena Belowska  
mgr inż. Michał Sobieraj  
mgr inż. Adam Syczewski***

Olsztyn, 2018 r.



## SPIS TREŚCI

|             |                                                                                                           |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>WPROWADZENIE.....</b>                                                                                  | <b>3</b>  |
| I.1.        | PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA:.....                                                                         | 3         |
| I.2.        | CEL OPRACOWANIA.....                                                                                      | 3         |
| <b>II.</b>  | <b>INFORMACJE OGÓLNE.....</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>III.</b> | <b>ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA..</b>                                            | <b>6</b>  |
| <b>IV.</b>  | <b>OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA:.....</b>     | <b>8</b>  |
| IV.1.       | OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE.....                                                                  | 8         |
| IV.2.       | INSTRUMENTY LOKALIZACJI INWESTYCJI.....                                                                   | 8         |
| IV.3.       | OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                    | 9         |
| IV.4.       | AKTUALNE PROBLEMY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.....                                                      | 9         |
| IV.5.       | WNIOSKI W ZAKRESIE ZMIANY STUDIUM.....                                                                    | 10        |
| <b>V.</b>   | <b>OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (UCHWALONYCH PO 2008 R.).....</b> | <b>11</b> |
| V.1.        | ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓDA .....                        | 11        |
| V.2.        | OCENA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW NA TLE AKTUALNYCH PROCESÓW INWESTYCYJNYCH.                                    | 13        |
| V.3.        | STAN PRAWNY W PRZEPISACH ODRĘBNYCH, WYMAGAJĄCY ZMIAN PLANÓW MIEJSCOWYCH.                                  | 14        |
| V.4.        | WNIOSKI W ZAKRESIE ZMIAN PLANÓW MIEJSCOWYCH. ....                                                         | 15        |
| V.5.        | WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH. ....                                                  | 16        |



## **I. Wprowadzenie.**

### **I.1. Podstawa prawna opracowania:**

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami).

### **I.2. Cel opracowania**

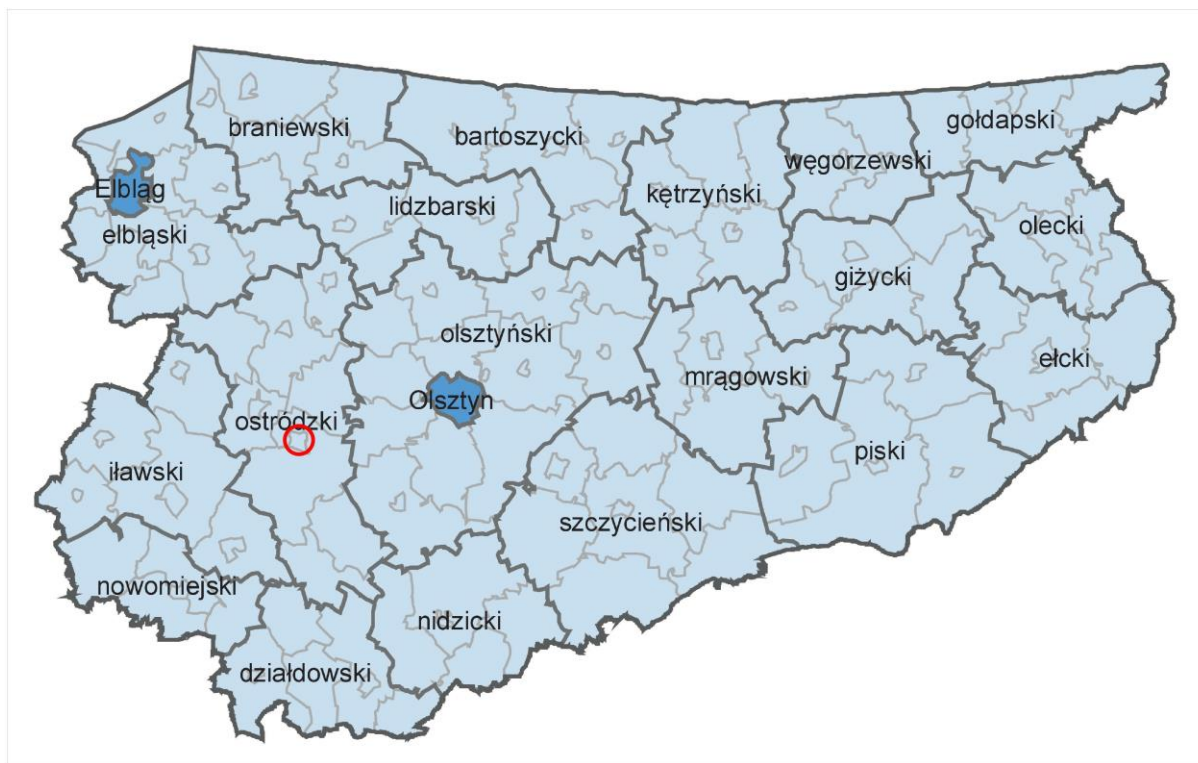
Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, wykonana w trybie przepisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami). Celem analizy jest ocena stanu aktualności dokumentów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - na tle zmian uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, w tym przede wszystkim ocena przyjętych w polityce przestrzennej miasta celów i zasad rozwoju przestrzennego, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda (uchwalonym uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015 r.) oraz oceny pod względem formalno-prawnym, jak również realizacji w zakresie ładu przestrzennego obowiązujących w mieście Ostróda miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również wydanych decyzji o warunkach zabudowy i ustaleń lokalizacji celu publicznego.

## **II. Informacje ogólne.**

Miasto Ostróda położone jest w południowo-zachodniej części województwa warmińsko – mazurskiego w Powiecie Ostródzkim. Geograficznie, miasto należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckiego, makroregionu Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego. Ostróda leży w południowo-zachodniej części Pojezierza Mazurskiego.



**Rysunek 1. Położenie Ostródy na tle województwa warmińsko - mazurskiego.**



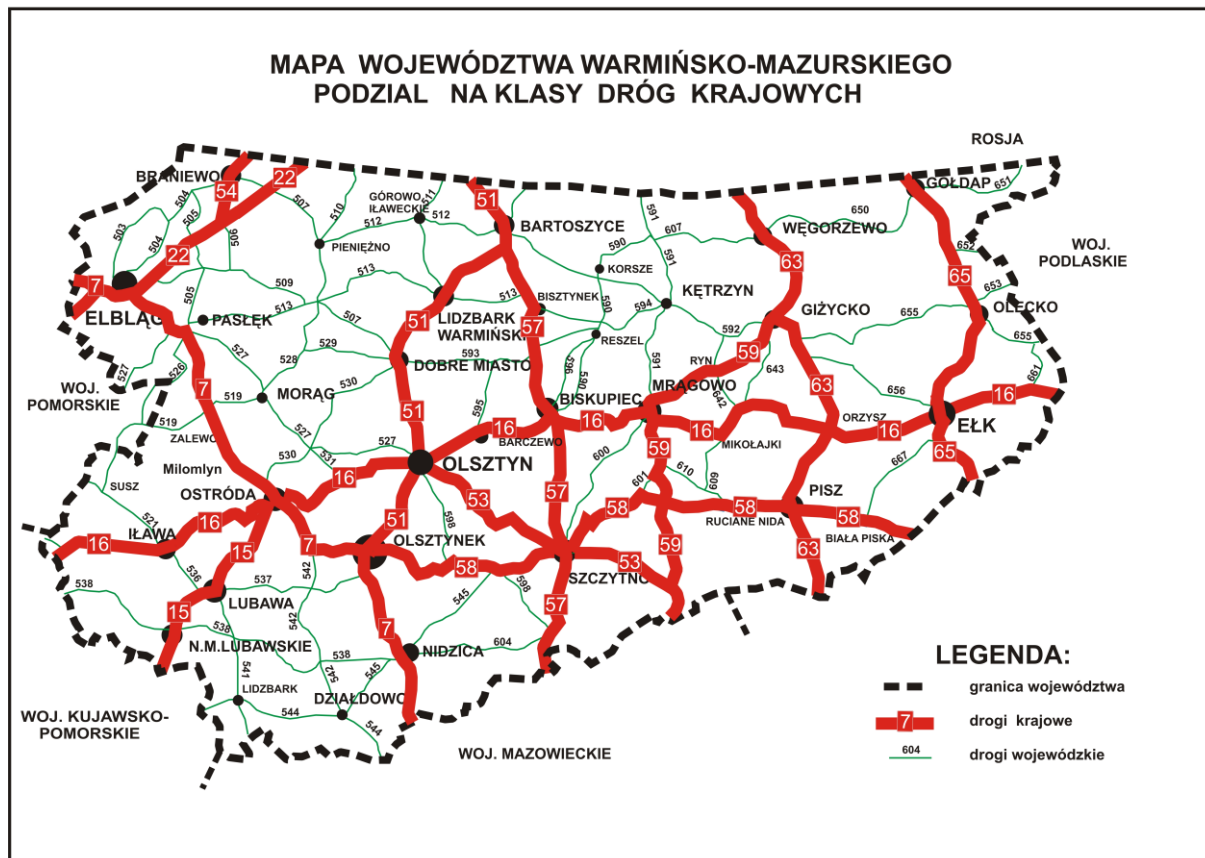
źródło: Główny Urząd Statystyczny

Miasto położone jest na skrzyżowaniu ważnych dróg krajowych:

- S7 o przebiegu Żukowo /Droga 6/ - Gdańsk - Elbląg - Ostróda - Olsztyn - Płońsk - Warszawa - Janki - Grójec - Radom - Kielce - Kraków - Rabka - Chyżne – Granica Państwa,
- Nr 15 o przebiegu Trzebnica - Milicz - Krotoszyn - Jarocin - Miąskowo - Miłosław - Września - Gniezno - Trzemeszno - Wylatowo - Strzelno - Inowrocław - Toruń - Brodnica - Lubawa – Ostróda,
- Nr 16 o przebiegu Dolna Grupa - Grudziądz - Iława - Ostróda - Olsztyn - Mrągowo - Ełk - Augustów - Pomorze - Poćkuny - Ogrodniki - Granica Państwa.



**Rysunek 2. Układ dróg krajowych przebiegający przez miasto Ostróda, na tle województwa warmińsko - mazurskiego.**



źródło: strona internetowa <http://www.gddkia.gov.pl>.

Przez miasto przebiega linia kolejowa nr 353 relacji Poznań - Skandawa. Powierzchnia miasta wynosi 14,15 km<sup>2</sup>. Ostródę zamieszkuje 33 243 mieszkańców (stan na rok 2017r.). Przez miasto przepływa rzeka Drwęca, która wpływa do jeziora Drwęckiego. Miasto połączone jest kanałowym szlakiem wodnym z Elblągiem. Ostróda i okolice są terenami atrakcyjnymi pod względem turystycznym.



### III. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta określają następujące cechy charakterystyczne istniejącego zagospodarowania:

- obszar śródmieścia miasta, zawarty między ul. Olsztyńską, jez. Drwęckim, ul. Słowackiego, ul. Pieniężnego, ul. Jana Pawła II-go, ul. Kard. Wyszyńskiego, ul. Kościuszki, ul. Pieniężnego, ul. Jagiełły, ul. Czarnieckiego, ul. Grunwaldzką i ul. Drwęcką. Obszar ten stanowi główną koncentrację przestrzenną usługowych funkcji miastotwórczych, w tym usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym,
- obszar zwartej zabudowy mieszkaniowej na południe od linii PKP, stanowiący główną koncentrację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w mieście, powiązany z centrum ciągami ulic: Grunwaldzkiej i Czarnieckiego, grupującymi funkcje usługowe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w południowej części miasta (Osiedle Wzgórze Św. Franciszka z Asyżu) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na północ od ul: Olsztyńskiej (Osiedle Drwęckie i Osiedle Plebiscytowe), oddzielone od struktur zwartej zabudowy miasta obszarami terenów niebudowlanych,
- tereny zabudowy przemysłowo – usługowo - składowej, skoncentrowane głównie w dwóch obszarach: w części południowej miasta w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz w północnej części miasta w rejonie ul. Olsztyńskiej. Zbliżony charakter zabudowy można zaobserwować na terenach PKP,
- tereny niebudowlane w części środkowej i wschodniej części miasta (dolina Drwęcy), oraz w części północnej miasta, w obrębie dawnej doliny rzecznej, gdzie występuje szczególnie duża ilość terenów bagiennych,
- tereny usług turystycznych w otoczeniu jeziora Drwęckiego o wysokim standardzie użytkowym wraz z terenami zieleni publicznej,
- układ ciągów komunikacyjnych dróg krajowych wraz z linią PKP.

Na w/w alokację przestrzenną elementów struktury zainwestowania mają wpływ cechy geomorfologiczne, hydrogeologiczne oraz historyczne. Cechy te



(oprócz cech struktury własności i użytkowania gruntów) determinują przydatność pod zabudowę i rozwój miasta.

Główne cechy - struktury zagospodarowania przestrzennego Ostródy – istotne dla funkcjonowania miasta są związane z zrealizowanymi i będącymi w realizacji następującymi inwestycjami komunikacyjnymi:

- wiadukt nad linią PKP (w ciągu ul. Drwęckiej),
- obwodnic na ciągach dróg krajowych: S7 i Nr 16.

Linia PKP stanowi istotną barierę funkcjonowania powiązań wewnętrznych. Realizacja wiaduktu nad linią PKP w ciągu ul. Drwęckiej powinna spowodować upłynnienie ruchu przez główny przejazd kolejowy i zwiększyć przepustowość powiązań komunikacyjnych między północną a południową częścią Ostródy.

Realizacja obwodnicy w ciągach dróg krajowych: S7 i Nr 16 W części rozwiązała problem ruchu tranzytowego przez obszar zwartej zabudowy miejskiej. Planowane powstanie drogi ekspresowej S5 na odcinku Ornowo - Wirwajdy o dł. ok 5,6 km, która jest kontynuacją obwodnicy Ostródy w ciągu drogi krajowej nr 16, która docelowo stanie się częścią drogi ekspresowej S5 na odcinku Grudziądz – Ostróda całkowicie wyeliminuje problem ruchu tranzytowego przez miasto.

Tereny niezabudowane przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę obejmują głównie działki Osiedla Plebiscytowego, Osiedla Drwęckiego i tereny wokół jeziora Drwęckiego a także działki Osiedla Wzgórze Św. Franciszka z Asyżu (przy jeziorze Jakuba). W okresie objętym niniejszą analizą tereny te są sukcesywnie zabudowywane.





## **IV. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta:**

### **IV.1 Obowiązujące dokumenty planistyczne.**

Na terenie miasta Ostróda obecnie obowiązują:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda (uchwalone uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015 r.), stanowiące akt określający politykę przestrzenną samorządu gminnego,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące prawie wszystkie tereny w granicach miasta.

W/w plany spełniają rolę w wykonywaniu polityki przestrzennej miasta i można ją uznać za częściowo spełnioną. Plany te bowiem w większości stanowiąc raczej konieczny rodzaj interwencji publicznej tam, gdzie występowały różnego rodzaju wymogi formalne w lokalizacji zabudowy (wyjątek stanowi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący „Czerwone Koszary”.

### **IV.2 Instrumenty lokalizacji inwestycji.**

Nielicznym instrumentem lokalizacji inwestycji w obszarze miasta Ostróda stały się decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Korzystanie z tego instrumentu nie wpływało w sposób deformujący na kierunki zagospodarowania przestrzennego, określone w polityce przestrzennej miasta. W okresie analizowanym w mieście wydano 9 decyzji o warunkach zabudowy.

**Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

W latach 2010-2017 wydano 5 decyzji – głównie dotyczyły inwestycji liniowych.

### **IV.3 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy zostało sporządzone w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073





z późn. zmianami). Obowiązujący dokument studium zakłada intensywność i zrównoważony rozwój miasta, uwzględniający uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne.

#### **IV.4 Aktualne problemy rozwoju przestrzennego miasta.**

Zarówno analiza stanu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy jak i stanu realizacji polityki przestrzennej, określonej w studium, prowadzą do identyfikacji następujących problemów rozwoju przestrzennego:

1. Zabezpieczenie terenów dla rozwoju mieszkalnictwa i usług kapitałotwórczych.

Jak wykazano w niniejszym opracowaniu szansą na zdynamizowanie rozwoju miasta jest stworzenie warunków dla lokalizacji usług kapitałotwórczych, w tym działalności innowacyjnych wzmacniających potencjał ekonomiczny Ostródy. Pochodną zaś tego zdynamizowania będzie rozwój mieszkalnictwa. W granicach administracyjnych m. Ostródy brakuje natomiast terenów na w/w potrzeby w znaczącej skali. W tym stanie rzeczy zabezpieczenia tych potrzeb należy dokonać w obszarze gminy Ostróda, graniczącym od południa z miastem (Kajkowo) oraz w otoczeniu węzła dróg ekspresowych: S7 i S16. Wymagać to będzie współdziałania obu samorządów, w szczególności w zakresie inwestycji infrastruktury wodno-ściekowej i komunikacyjnej.

2. Przekształcenia struktury zabudowy obszaru śródmiejskiego.

Kontynuacja w/w przekształceń wymaga nowej delimitacji obszaru śródmiejskiego, powiększającej ten obszar w szczególności o tereny byłych: „Białych Koszar” i „Czerwonych Koszar” oraz zespół usługowo-sportowy (basen i stadion). Tak zdelimitowany obszar wymaga ukształtowania atrakcyjnych przestrzeni publicznych, powiązanych przestrzennie w system kreujący wizerunek miasta. Atutem Ostródy jest tutaj możliwość wprowadzenia do takiego systemu przestrzeni publicznych obszaru położonego między jez. Drwęckim a ul. Drwęcką. Drugim istotnym elementem kształtowania struktury zabudowy śródmieścia jest stworzenie warunków planistycznych dla realizacji większej skali i wysokości zabudowy niż dotychczas,



umożliwiających lokalizację atrakcyjnych inwestycji usługowych i mieszkaniowych.

3. Rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania przestrzennego ulic: Gizewiusza - Olsztyńska.

Zabudowa tego obszaru wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych z uwagi na znaczny stopień jej dekapitalizacji. Kwestia do rozwiązania pozostaje model organizacyjny i finansowy tej rewitalizacji.

#### **IV.5 Wnioski w zakresie zmiany studium.**

Po analizie obowiązującego studium miasta Ostróda z zadaniami określonymi w nowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa\_Warmińsko-Mazurskiego, uchwalonego dnia 27 maja 2015r. uchwałą nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego stwierdzono, że studium miasta jest zgodne z w/w dokumentem nadrzędnym.

Z niniejszej oceny stanu zagospodarowania przestrzennego i realizacji polityki przestrzennej miasta Ostródy wynika następujący wniosek:

Należy uznać obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda za aktualne.



## V. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwalonych po 2008 r.).

### V.1 Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda

| Lp. | Obowiązujący MPZP<br>(Nr uchwały, nazwa planu)                                                                                                                                                                                                                                                        | Główny cel planu                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.  | Uchwała Nr XXI/129/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w rejonie ulic Olsztyńska-Gizewiusza (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 54 z dnia 08.04.2008 poz. 1095)               | Zabudowa: mieszkaniowa i usługowa               |
| 2.  | Uchwała Nr XXVIII/164/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie ulicy Stefana Jaracza. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 138 z dnia 01.09.2008 poz. 2131)                | Zabudowa: mieszkaniowa i usługowa               |
| 3.  | Uchwała Nr XXVIII/165/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedla 40-lecia obszar „Nad Jarem” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 138 z dnia 01.09.2008 poz. 2131) | Zabudowa: mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa |
| 4.  | Uchwała Nr XXXI/190/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 13 listopada 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obszarze G75 U (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 202 z dnia 31.12.2008 poz. 3161)                                 | Zabudowa: usług turystyki i sportu              |
| 5.  | Uchwała Nr XXXI/191/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 202 z dnia 31.12.2008 poz. 3162)   | Zabudowa: mieszkaniowa i usługowa               |
| 6.  | Uchwała Nr XXXI/192/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 202 z dnia 31.12.2008 poz. 3163)                   | Zabudowa: mieszkaniowa                          |
| 7.  | Uchwała Nr XXXV/217/2009 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 33 z dnia 05.03.2009 poz. 582)                                | Zabudowa: usługowa                              |



## ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓDA

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 8.  | Uchwała Nr XLII/244/2009 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 czerwca 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 104 z dnia 30.07.2009 poz. 1641)                                     | Zabudowa: mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa          |
| 9.  | Uchwała Nr XLII/245/2009 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 czerwca 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 104 z dnia 30.07.2009 poz. 1642)                                     | Zabudowa: mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa          |
| 10. | Uchwała Nr XLII/246/2009 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 czerwca 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie osiedli Plebiscytowego i Ostrów w Ostródzie (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 104 z dnia 30.07.2009 poz. 1643)                  | Zabudowa: mieszkaniowo-usługowa                          |
| 11. | Uchwała Nr XLIV/254/2009 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 21 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębach geodezyjnych: 1, 8, 9 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 138 z dnia 23.09.2009 poz. 2046)                     | Zabudowa: mieszkaniowo-usługowej                         |
| 12. | Uchwała Nr L/287/2010 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 19 lutego 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Ostródy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 34 z dnia 22.03.2010 poz. 679)                                           | Zabudowa: mieszkaniowa wielorodzinna z usługami          |
| 13. | Uchwała Nr LV/314/2010 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezerze (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 108 z dnia 20.07.2010 poz. 1584)                                  | Zabudowa: mieszkaniowo- usługowej, produkcyjno- usługowa |
| 14. | Uchwała Nr XI/67/2011 Rada Miejska w Ostródzie z dnia 29 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Jaracza (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 145 z dnia 05.10.2011 poz. 2285)                               | Zabudowa: produkcyjno- usługowa                          |
| 15. | Uchwała Nr XV/77/2011 Rada Miejska w Ostródzie z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezerze (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25.01.2012 poz. 323)                                     | Zabudowa: produkcyjno- usługowa                          |
| 16. | Uchwała Nr XXVIII/144/2012 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 28 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza w Ostródzie. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 18.10.2012 poz. 2761) | Zabudowa: usług turystyki i sportu                       |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 17. | Uchwała Nr LIII/273/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego).<br>(Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16.07.2014 poz. 2571)                                | Zabudowa: mieszkaniowa<br>wielorodzinna z usługami                 |
| 18. | Uchwała Nr LIII/274/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (w rejonie ulicy Adama Mickiewicza).<br>(Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16.07.2014 poz. 2572)                                   | Zabudowa: mieszkaniowa<br>wielorodzinna z usługami                 |
| 19. | Uchwała Nr LIII/275/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (w rejonie Placu Tysiąclecia PP).<br>(Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16.07.2014 poz. 2573)                                      | Zabudowa: mieszkaniowa<br>wielorodzinna z usługami                 |
| 20. | Uchwała Nr LIII/276/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Ostródy (w rejonie ulic: Józefa Sowińskiego, Spichrzowej i Adama Mickiewicza).<br>(Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16.07.2014 poz. 2574) | Zabudowa: mieszkaniowa<br>wielorodzinna                            |
| 21. | Uchwała Nr LIII/277/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedli: Drwęckiego i Mrongowiusza.<br>(Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16.07.2014 poz. 2575)                                              | Zabudowa: mieszkaniowa<br>jednorodzinna, produkcyjna<br>i składowa |
| 22. | Uchwała Nr XXV/168/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy dla obszaru dawnej jednostki wojskowej „Czerwone Koszary”.<br>(Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 08.11.2016 poz. 4229)                                   | Zabudowa: mieszkaniowa<br>wielorodzinna, produkcyjna i usługowa    |

### V.2 Ocena obowiązujących planów na tle aktualnych procesów inwestycyjnych.

Obowiązujące plany, o których mowa w punkcie 1, były w okresie ich sporządzania odpowiedzią na ówczesne oczekiwania lokalnych inwestorów, jak i na ówczesne wyobrażenia w kwestii przekształceń struktury zabudowy (z wyjątkiem planu obejmującego „Czerwone Koszary”). W okresie analizowanych ostatnich 9-ciu lat plany te zaspakajały potrzeby inwestorskie, wnioskowane w obszarze miasta. Oczywiście zdarzały się wyjątki od tego stanu rzeczy. Wyjątki dyktowane sytuacjami obiektywnymi, czego najlepszym przykładem są m.in. nowe



okoliczności w przedmiocie terenów powojсковych w obszarze zabudowy miejskiej. Z natury rzeczy sytuacje te wymagały zmiany obowiązujących planów. Natomiast na tle zachodzących procesów inwestycyjnych w ostatnich latach część obowiązujących regulacji planistycznych nie odpowiada jednak naturze tych procesów. W szczególności dotyczy to planu śródmieścia oraz planów innych terenów zabudowanych, których treści ustaleń są zbyt zachowawcze, nastawione bardziej na utrzymanie zastanej struktury zabudowy niż na jej dynamiczne przekształcenia w zakresie funkcji, gabarytów i wysokości. Brakuje tam np. treści wprost zezwalających na rozbiórki budynków i budowę nowych o większych gabarytach czy wysokości od budynków istniejących w otoczeniu. Również elastyczne wprowadzenie lokalizacji usług i mieszkalnictwa jest z tytułu w/w regulacji ustaleń planistycznych znacznie utrudnione lub wręcz niemożliwe. W rezultacie prowadziło to do dokonywania doraźnych i fragmentarycznych zmian planów z tytułu bezpośrednich wniosków inwestorskich. W/w ocenę potwierdzają też aktualne wnioski inwestorskie. Dotyczą one w szczególności możliwości realizacji inwestycji o większej skali (centrum handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), zróżnicowanych funkcjach (zespół zabudowy handlowo-usługowo-mieszkalno-rekreacyjnej), czy też intensyfikacji zabudowy w obszarze śródmiejskim, w tym zagospodarowania terenu na funkcje turystyczno-wypoczynkowe i mieszkaniowo-usługowe w otoczeniu jez. Drwęckiego.

### **V.3 Stan prawny w przepisach odrębnych, wymagający zmian planów miejscowych.**

W zakresie przepisów odrębnych uległy w międzyczasie zmianom między innymi ustawy: o ochronie środowiska, o ochronie przyrody i ochronie zabytków, istotne dla planowania miejscowego z tytułu nowych procedur i norm ograniczenia własności. Szczególnie ten drugi czynnik wprowadził niezgodności ustaleń części obowiązujących planów miejscowych z obowiązującym stanem prawnym. Dotyczy to między innymi wprowadzenia obszarów „Natura 2000” w granicach m. Ostródy, gdzie możliwości lokalizacji inwestycji są faktycznie zależne od wprowadzonych unormowań postępowań środowiskowych, do których Polska została zobligowana na podstawie stosownych dyrektyw unijnych (tzw. dyrektywy UE: „ptasia”



i „siedliskowa”). Zostały również zmienione przepisy o ochronie przyrody, które np. zakazują w obszarach chronionych lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 100m od linii brzegowej jezior i cieków wodnych. Z kolei zmiany w przepisach o ochronie zabytków wprowadziły dwie odrębne kategorie obiektów chronionych: jedno jako wpisane do rejestru zabytków, drugie zaś jako zasób gminnej ewidencji zabytków. Konsekwencją tego rozróżnienia stał się przepis wskazujący plan miejscowy jako jedyny i wiążący akt prawny w sprawie wyznaczania stref ochrony konserwatorskiej. Należy tutaj wspomnieć też o zmianach innych przepisów materialno-prawnych, w tym m. in. prawa budowlanego czy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Te pierwsze inaczej niż uprzednio definiują np. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tych drugich zaś zmieniły się np. unormowania w przedmiocie podziału terenu na działki gruntowe czy budowlane.

Wyżej wymienione zmiany przepisów odrębnych stanowią na dzisiaj istotną przeszkodę w wykonywaniu części ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

#### **V.4 Wnioski w zakresie zmian planów miejscowych.**

Z niniejszej oceny aktualności planów miejscowych wynikają następujące wnioski do ich zmian:

1. Konieczność dostosowania ustaleń planów do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Ostródy w związku z jego zmianami.
2. Konieczność dostosowania ustaleń planów do zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami materialno-prawnymi.
3. Wprowadzenie w planach większego niż dotychczas stopnia elastyczności w zakresie łączenia funkcji zabudowy jak i zasad kształtowania formy i gabarytów zabudowy.
4. Wprowadzenie w planach regulacji pozwalających na przekształcenia zabudowy w obszarze śródmiejskim w kierunku jej intensyfikacji oraz kształtowania przestrzeni publicznych.





## **V.5 Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.**

W pierwszej kolejności należy opracować plany miejscowe dla terenów, które objęte są najwcześniejszymi miejscowymi planami z lat 1999 – 2008. Ich ustalenia nie pozwalają na harmonijny rozwój w celu ukształtowania spójnej przestrzeni funkcjonalnej cechującej się ładem przestrzennym i dążeniem do zrównoważonego rozwoju miasta.

Kolejność sporządzania miejscowych planów może ulec zmianie ze względu na pilne potrzeby związane z potrzebami lokalnej społeczności.

Plany miejscowe będą sporządzane sukcesywnie, stosownie do możliwości finansowych miasta Ostródy.

Należy także rozważyć podjęcie działań mających na celu uporządkowanie jednostek planistycznych i ich nazewnictwa uwzględniając podział miasta zgodnie z obrębami ewidencyjnymi bądź podział zwyczajowo przyjęty (osiedla).

Wskazanie szczegółowych zaleceń co do zakresu i kolejności aktualizacji poszczególnych planów miejscowych lub ich części, będzie wymagało od Rady Miejskiej przeprowadzenie pogłębionej analizy. Oprócz oceny prowadzonej polityki przestrzennej powinna ona zbadać faktyczny ruch budowlany, objąć wnioski i zapytania składane do urzędu miasta, a także rozważyć wpływ obwodnicy Ostródy na dotychczasowe jak i przyszłe kierunki rozwoju miasta.



### **Spis rysunków**

|                                                                                                                      |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Rysunek 1. Położenie Ostródy na tle województwa warmińsko - mazurskiego. ....                                        | 4 |
| Rysunek 2. Układ dróg krajowych przebiegający przez miasto Ostróda, na tle województwa warmińsko - mazurskiego. .... | 5 |