UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W OSTRÓDZIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 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.), art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), Uchwały Nr XV/156/2025 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 3/9, 3/10 i 3/22 położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza oraz Uchwały Nr IX/100/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28 położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza, Rada Miejska w Ostródzie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, przyjętego Uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem, jak na Załączniku nr 1.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miejskiej Ostróda, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Część graficzną sporządzono w następującym zakresie:

1) ustaleń ogólnych:

a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) obowiązującej linii zabudowy,

d) nieprzekraczalnej linii zabudowy,

e) cyfrowo - literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,

f) obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda,

g) strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

h) granicy strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia.

3. Elementy części graficznej niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

11) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) granice i sposoby zagospodarowania 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;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;

2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;

3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować zewnętrzną krawędź frontowej ściany budynku dawnego młyna;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;

5) 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;

6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również niepowodującą występowania czynników mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział 3.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu według symbolu literowego:

1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) KDL – teren drogi lokalnej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

2) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;

3) detalu architektonicznego, w tym zachowania charakteru industrialnego zabudowy budynku młyna i nowoprojektowanych budynków, a także poprzez zastosowanie kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;

4) przeznaczenia terenów.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 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) nakazuje się utrzymanie w należytym stanie technicznym oraz w obecnym przebiegu koryta Kanału Młyńskiego, przepływającego podziemnie przez teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U, zgodnie przepisami odrębnymi;

4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW-U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

2. Na terenie objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenie objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

4. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązują przepisy prawa miejscowego wynikające z uchwały Rady Miejskiej w Ostródzie w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie miasta Ostróda obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane - zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w §6 ust. 4;

2) nakaz kształtowania nowego zagospodarowania 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. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenu zapewniają przyległe do granicy planu:

1) publiczna droga powiatowa nr 3029N (ul. Adama Mickiewicza);

2) publiczna droga gminna nr 213011N;

3) użytek drogowy, stanowiący drogę wewnętrzną (dz. ew. nr 3/13, obręb 0005 miasta Ostróda).

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych w planie symbolem literowym MW-U ustala się:

   a) minimum 1,2 miejsca do parkowania przypadającego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

   b) minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym,

   c) minimum 1,2 miejsca do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny i minimum 1,2 miejsca do parkowania, przypadające na jeden lokal usługowy w budynku mieszkalno-usługowym.

2) dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U na terenie oznaczonym symbolem cyfrowo-literowym 1MW-U;

3) miejsca przeznaczone do parkowania należy wykonać jako utwardzone;

4) dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania wykonanych z geokraty lub płyt betonowych ażurowych;

5) miejsca do parkowania należy realizować w bryle budynków, w garażach oraz na zewnątrz;

6) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w przypadku, gdy liczba miejsc do parkowania wyliczona na podstawie powyższych wskaźników nie stanowi liczby całkowitej, należy zaokrąglić ją w górę do pełnych jedności.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia techniczne zlokalizowane w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi: MW-U i KDL;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem literowym KDL, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń technicznych oraz dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MW-U, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenów i nie ograniczy ich realizacji.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 100 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) 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) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 150 mm zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) 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) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV lub sieci średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe umieszczane podziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub w sposób indywidualny z zastosowaniem urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych oraz instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dla przebiegających w granicy obszaru objętego miejscowym planem sieci gazowych niskiego ciśnienia, obowiązują strefy kontrolowane gazociągu o szerokościach: 1,0 m oraz 3,0 m, jak na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) obejmuje się ochroną konserwatorską obszar planu, dla którego obowiązuje strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

2) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy, obowiązuje nakaz ochrony historycznego układu ulic i placów, historycznych podziałów parcelacyjnych bloków oraz skali zabudowy;

3) w granicach planu nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w pkt. 2).

4) zachowuje się obiekt dawnego młyna wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda, oznaczony na rysunku planu;

5) wszelką działalność inwestycyjną w odniesieniu do zabytku należy prowadzić z poszanowaniem wartości historycznej obiektu, w zakresie posadowienia jego ściany frontowej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, bryły budynku, jego industrialnego charakteru, w tym zachowania detalu architektonicznego lub jego odtworzenia.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach stref kontrolowanych gazociągów niskiego ciśnienia o szerokościach: 1,0 m oraz 3,0 m, określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wynikające z położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

2) dla obiektu dawnego młyna ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;

3) dla istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane gazociągu o szerokościach: 1,0 m oraz 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy, określone w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania;

4) dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U, w związku z przebiegającym podziemnie Kanałem Młyńskim, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i wodnego.

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

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolem literowym MW-U:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;

3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW-U – 30%, KDL – 0,01%.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MW-U.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1MW-U:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie terenu należy realizować łącznie lub zamiennie;

3) w ramach usług dopuszcza się realizację: usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji;

4) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

5) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;

6) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

   a) dojść i dojazdów,

   b) budynków gospodarczych,

   c) wiat i altan,

   d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   e) miejsc do parkowania pojazdów;

7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe lub mieszkalno-usługowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,

   b) budynki gospodarcze realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,

   c) garaże należy realizować na kondygnacji podziemnej w bryle budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,

   d) dopuszcza się realizację garaży na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,

   e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,

   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   g) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały.

8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,75,

   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,

   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,5,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 5,6;

9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,

b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

c) usytuowanie kalenic budynków – nie ustala się,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,

e) dopuszcza się realizację dachów płaskich,

f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości;

10) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków gospodarczych, wiat i altan:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,

c) dopuszcza się realizację dachów płaskich,

d) w elewacjach budynków gospodarczych stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości;

11) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 2MW-U:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie terenu realizować łącznie lub zamiennie;

3) w ramach usług dopuszcza się realizację usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji;

4) w ramach usług wyklucza się realizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

5) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;

6) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) budynków gospodarczych,

c) wiat i altan,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) miejsc do parkowania pojazdów;

7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się bryłę istniejącego budynku dawnego młyna ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostróda i adaptuje zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych, za wyjątkiem rozbiórki, o których mowa w przepisach odrębnych, w zakresie istniejącego budynku dawnego młyna, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe lub mieszkalno-usługowe realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,

d) budynki gospodarcze realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,

e) garaże należy realizować na kondygnacji podziemnej w bryle budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,

f) dopuszcza się realizację garaży na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,

g) wiaty i altany realizować jako wolnostojące,

h) obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

i) miejsca do parkowania – zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,

j) dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów na terenie oznaczonym symbolem cyfrowo-literowym 1MW-U;

8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,75,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,5,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 5,6;

9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych:

a) maksymalna wysokość nowej zabudowy – do 6 kondygnacji nadziemnych - 18,0 m,

b) maksymalna wysokość dla istniejącego budynku młyna, zlokalizowanego na dz. ew. nr 3/25, obręb 0005 miasta Ostróda – do 6 kondygnacji nadziemnych - 22,0 m,

c) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

d) usytuowanie kalenic budynków – nie ustala się,

e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,

f) dopuszcza się realizację dachów płaskich,

g) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości;

10) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków gospodarczych, wiat i altan:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;

c) dopuszcza się realizację dachów płaskich;

d) w elewacjach budynków gospodarczych stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorach: brązu, beżu, bieli, szarości

11) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym KDL.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1KDL, 2KDL:

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) chodników,

c) ścieżek pieszych i rowerowych,

d) obiektów małej architektury;

3) teren stanowi poszerzenie przyległej do granicy planu publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej;

4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi:

a) 1KDL - – szerokość zmienna, minimum 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KDL – szerokość zmienna, minimum 2,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m;

6) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 m.

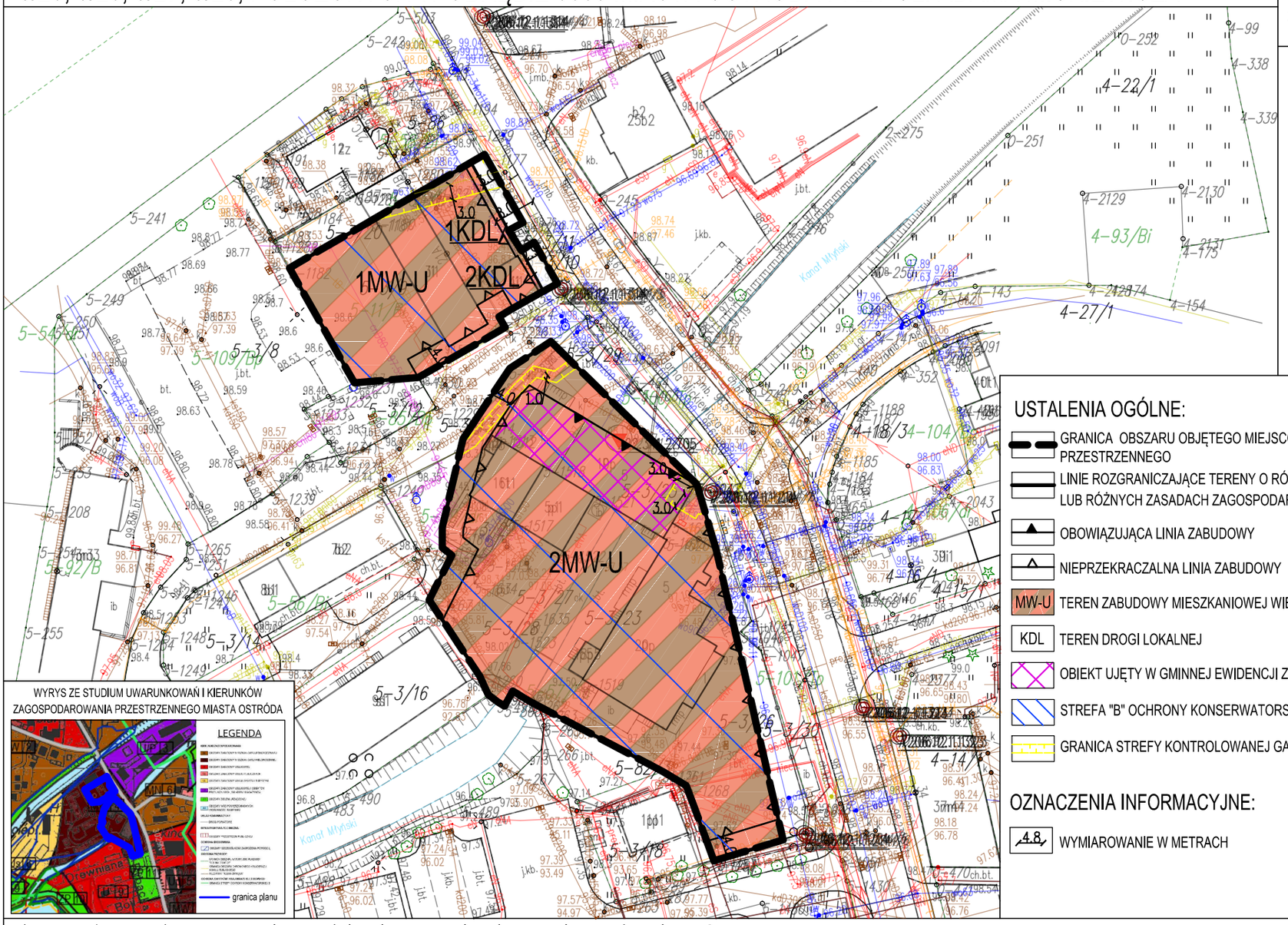
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK EW. NR 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 0005 MIASTA OSTRÓDA PRZY UL. ADAMA MICKIEWICZA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr...
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia...



SKALA 1:1000

10m 50m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII

USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA OSTRÓDA
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU NISKIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 4.8 — WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓDA

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Ostródzie)

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Ostródzie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Ostróda z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Ostródzie

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) - ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza

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 sporządza uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego jest prowadzona 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 projektu 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr XV/156/2025 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 3/9, 3/10 i 3/22 położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza oraz Uchwały Nr IX/100/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28 położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza.

Burmistrz Miasta Ostróda zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu 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 projektu planu. Na skutek tych czynności do projektu planu wpłynęły wyłącznie wnioski od instytucji. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Ostróda i 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 projekt planu miejscowego wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego 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, projekt planu 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, zostaje przedstawiony Radzie Miejskiej w Ostródzie.

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie 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 0,4741 ha, położony w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza.

Obszar w granicach projektu planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Ostródy" z dnia 25 marca 1998 r. przyjętego Uchwała Nr XLV/293/98. Projekt sporządzanego planu dla analizowanego terenu wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz teren drogi lokalnej.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja polityki przestrzennej miasta Ostróda, a także spełnienie oczekiwań społecznych. Zmiany przeznaczenia terenu mają na celu rewitalizację budynku dawnego młyna, sąsiedniej zabudowy przemysłowej i magazynowej oraz ich otoczenia.

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

Studium, dla terenu objętego opracowaniem wyznacza kierunek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza 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 – projekt planu 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. Projekt planu 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, strategii rozwoju miasta oraz planu województwa, a także 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 projektu 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 terenów poprzemysłowych, 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 – projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały. Zapisy w projekcie planu 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" ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na historyczny układ zabytkowy obszaru. Na terenie planu zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków (budynek dawnego młyna), wobec którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, które to plan respektuje.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – projekt planu 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 projekcie planu 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 projektu 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 projektu planu: poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie składania wniosków do

sporządzanego projektu planu. Ponadto po uzyskaniu opinii i uzgodnień dla przedłożonego na tym etapie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Burmistrz umożliwi dalszy udział społeczeństwa w procesie sporządzania projektu planu, informując o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, planowanych terminach i datach odbycia, w tym o możliwości składania uwag do przedłożonego projektu 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 projektu 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. Projektowane 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 3/9, 3/10, 3/22, 3/23, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, położonych w obrębie 0005 miasta Ostróda przy ul. Adama Mickiewicza 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.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W granicach opracowania projektu 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.