

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera

W związku z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Ostróda sporządza uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera.

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 2024 r., poz. 1130 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 2024 r., poz. 1130 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 działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr IX/99/2024 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera.

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 przedkłada 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt planu zostanie 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

Jednocześnie Burmistrz ogłosi, w sposób określony w art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, terminie, godzinie i miejscu ich prowadzenia.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Burmistrz Miasta Ostróda sporządzi 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, zostanie 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 0,8907 ha, położony w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera.

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. Uchwała Nr XLV/293/98. Plan dla analizowanego terenu wyznacza teren zieleni urządzonej.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja polityki przestrzennej miasta Ostróda a także spełnienie oczekiwań społecznych. Zmiany przeznaczenia terenu polegają na rozszerzeniu funkcji tego terenu o elementy niewielkiej zabudowy służącej rekreacji i obsłudze użytkowników, takie jak budynki toalet publicznych, wiaty, altany czy elementy małej architektury.

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

Studium, dla terenu objętego opracowaniem wyznacza obszar zieleni urządzonej oraz w niewielkim fragmencie od strony południowej – obszar 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 przede wszystkim 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 nierozdzielnie ze sobą powiązane, myśląc o zaspokojeniu obecnych potrzeb jak i przyszłych pokoleń. Burmistrz miasta Ostróda przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Miejska w Ostródzie dzieląc tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła aprobatę na

realizację planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Cel sporządzenia planu ukierunkowany jest na poprawę jakości życia mieszkańców oraz użytkowników przestrzeni publicznych miasta Ostróda poprzez m.in. zwiększenie dostępności do infrastruktury komunalnej, czego przykładem jest powstanie nowego szaletu miejskiego w parku miejskim.

- **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 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.
- **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** – Zmiany przeznaczenia terenu polegają na rozszerzeniu jego funkcji o elementy niewielkiej zabudowy służącej rekreacji i obsłudze użytkowników, takie jak budynki toalet publicznych, wiaty, altany czy elementy małej architektury. Tego rodzaju zagospodarowanie dotyczy terenu o charakterze miejskim i rekreacyjnym, który nie pełni funkcji rolniczej ani nie stanowi części przestrzeni produkcji rolnej. W związku z powyższym, potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie ulegają zmianie i pozostają niezależne od projektowanych ustaleń. Rozszerzenie funkcji terenu o zabudowę służącą rekreacji nie koliduje z użytkowaniem rolniczym ani nie wpływa 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 31/23 położonej w obrębie 0009 miasta Ostróda przy ul. Johanna Herdera 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

W granicach opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację zadań własnych gminy z zakresu budowy szaletu miejskiego, a także budowy obiektów związanych z zagospodarowaniem parku miejskiego.

Zadania własne gminy będą finansowane z budżetu Miasta Ostróda lub współfinansowane ze środków zewnętrznych. Udział Miasta Ostróda w finansowaniu ww. zadań własnych zostanie określony właściwymi uchwałami Rady Miejskiej, w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosowanie do możliwości budżetowych Miasta Ostróda

Rozszerzenie funkcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o możliwość realizacji szaletu miejskiego w parku miejskim będzie miało bezpośredni wpływ na finanse publiczne, a w szczególności na budżet miasta.

W pierwszej kolejności należy uwzględnić koszty inwestycyjne, obejmujące przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie wymaganych uzgodnień i pozwoleń, roboty budowlane oraz ewentualne prace związane z przyłączeniem obiektu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej. Wydatki te będą stanowić obciążenie dla budżetu miasta w roku realizacji inwestycji.

Kolejną kategorią są koszty bieżące utrzymania obiektu, które obejmą sprząatanie, wywóz nieczystości, dostawy środków higienicznych, zużycie energii elektrycznej i wody, a także okresowe przeglądy techniczne i konserwacje. Stałe utrzymanie szaletu będzie generowało coroczne koszty operacyjne, które należy przewidzieć w planie finansowym miasta. Z drugiej strony należy wskazać na korzyści finansowe pośrednie. Funkcjonowanie szaletu miejskiego podnosi atrakcyjność i standard korzystania z przestrzeni publicznej, co sprzyja zwiększeniu ruchu turystycznego, a tym samym może wpływać na wyższe przychody lokalnych przedsiębiorców (gastronomia, handel, usługi). W dłuższej perspektywie może to przełożyć się na zwiększone wpływy z podatków lokalnych, a także pozytywnie oddziaływać na wizerunek miasta jako ośrodka dbającego o komfort mieszkańców i odwiedzających.

Podsumowując, budowa szaletu miejskiego stanowi wydatek inwestycyjny oraz generuje koszty bieżące dla budżetu miasta, jednakże jej realizacja wpisuje się w politykę podnoszenia jakości życia mieszkańców, a także poprawy atrakcyjności turystycznej Ostródy, co w dłuższej perspektywie może przynieść pośrednie korzyści finansowe.