



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A, 11-034 STAWIGUDA

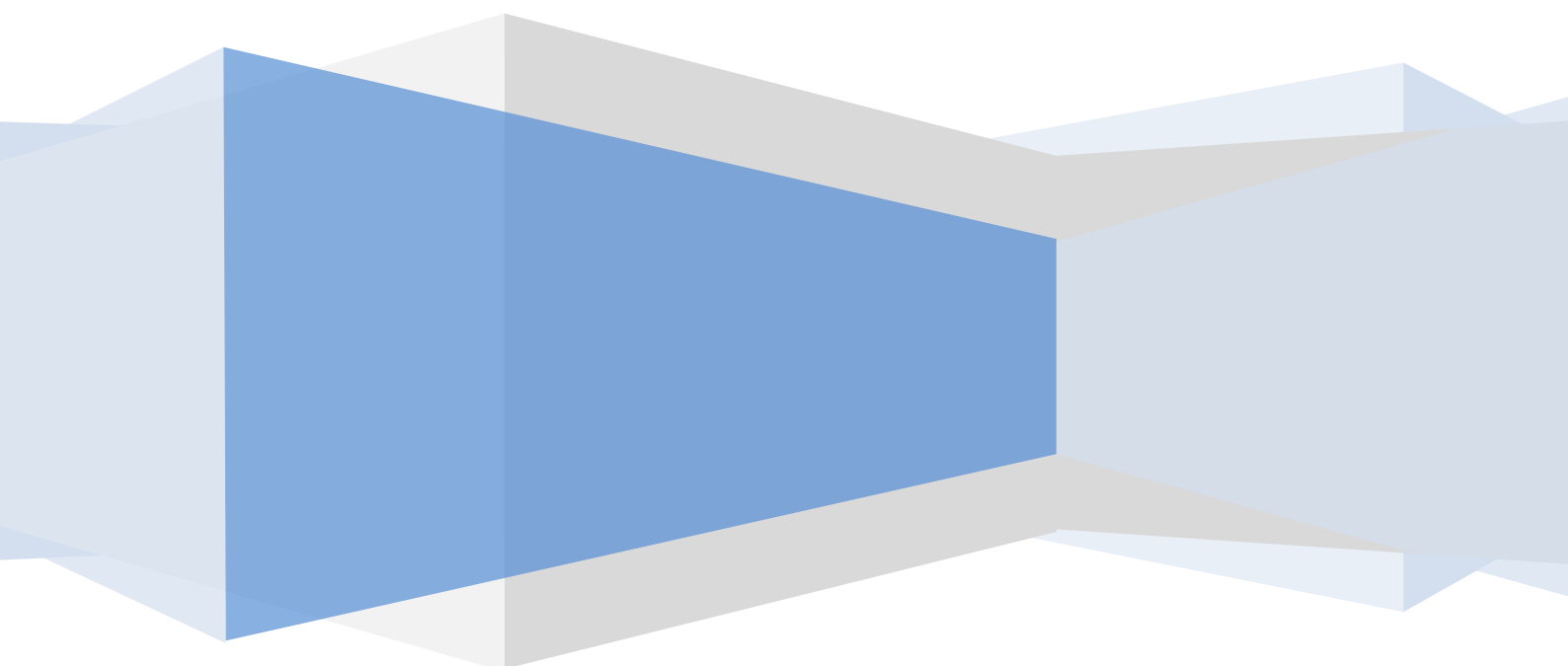
TEL. 530 -638 - 052

E-MAIL: BIURO@ESPRIT.NET.PL

strona internetowa www.esprit.net.pl

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z
USTALENIAMI STUDIUM**

***Dotyczy: PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU
INWESTYCYJNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GĄSIOROWO W
SĄSIEDZTWIE JEZIORA GĄSIOROWSKIEGO***



SPIS TREŚCI

1. Podstawa prawna.....	3
2. Cel opracowania	4
3. Metodologia oceny	4
4. Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym	4
5. Stan prawny w ujęciu planistycznym	7
6. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.....	11
7. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek.....	14
8. Uwarunkowania wynikające z aktów prawnych z zakresu ochrony przyrody	17
9. Uwarunkowania wynikające z ochrony zabytków	19
10. Uwarunkowania wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych.....	19
11. Obsługa komunikacyjna	20
12. Uwarunkowania wynikające z uzbrojenia terenu	21
13. Identyfikacja pozostałych uwarunkowań.....	22
14. Wynik analizy.....	22
15. Analiza możliwości opracowania miejscowego planu w formie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego	23
16. Wymagany zakres miejscowego planu	27
17. Materiały geodezyjne do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego	28

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), która stanowi iż ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań Gminy i jest realizowane w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały Wójt/Burmistrz/Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium). Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca) „do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 [poprzez ustawę zmieniającą należy rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. 1506, 1597] stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”. Na czas opracowywania niniejszej analizy, w gminie Olsztynek nie obowiązuje plan ogólny. W związku z powyższym, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej, Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem, a następnie zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała Rada Miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Szczególną formą planu miejscowego, wprowadzoną na skutek nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zintegrowany plan inwestycyjny [ZPI]. Uchwała go Rada Gminy/Rada Miejska na wniosek Inwestora, co poprzedzone jest negocjacjami oraz zawarciem „umowy urbanistycznej”. Określa ona zasady

oraz warunki realizacji inwestycji oraz wzajemne zobowiązania stron. Do wniosku przedłożonemu Radzie należy dołączyć projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który powinien odpowiadać wymogom sporządzenia projektu miejscowego planu. Ponadto w odróżnieniu od planu miejscowego, sporządzenie projektu ZPI należy do zadań inwestora tj. sporządzenie takiego projektu inwestor zleca urbanistcie.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest:

- ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiącego zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 3/1 położonej w obrębie Gąsiorowo w gminie Olsztynek w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- określenie stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, określającego politykę przestrzenną gminy,
- określenie zakresu prac planistycznych niezbędnych do wykonania.

3. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, które zawiera wytyczne dotyczące polityki przestrzennej gminy oraz stanowi podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu nienaruszenia studium, a po wejściu w życie planu ogólnego gminy, po stwierdzeniu zgodności z tym planem.

Dokonano również inwentaryzacji urbanistycznej obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym, a także przeanalizowano materiały i dokumenty wyjściowe w szczególności ortofotomapy, mapę ewidencyjną i inne ogólnodostępne mapy tematyczne.

4. OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA PLANEM MIEJSCOWYM

Obszarem proponowanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest działka ewidencyjna numer 3/1, zlokalizowana w obrębie geodezyjnym Gąsiorowo, w gminie Olsztynek, o powierzchni ok. 16,5 ha.

Działka nr 3/1 znajduje się w bliskim sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego, od którego oddzielona jest działką leśną o szerokości ok. 40 m – 200 m.

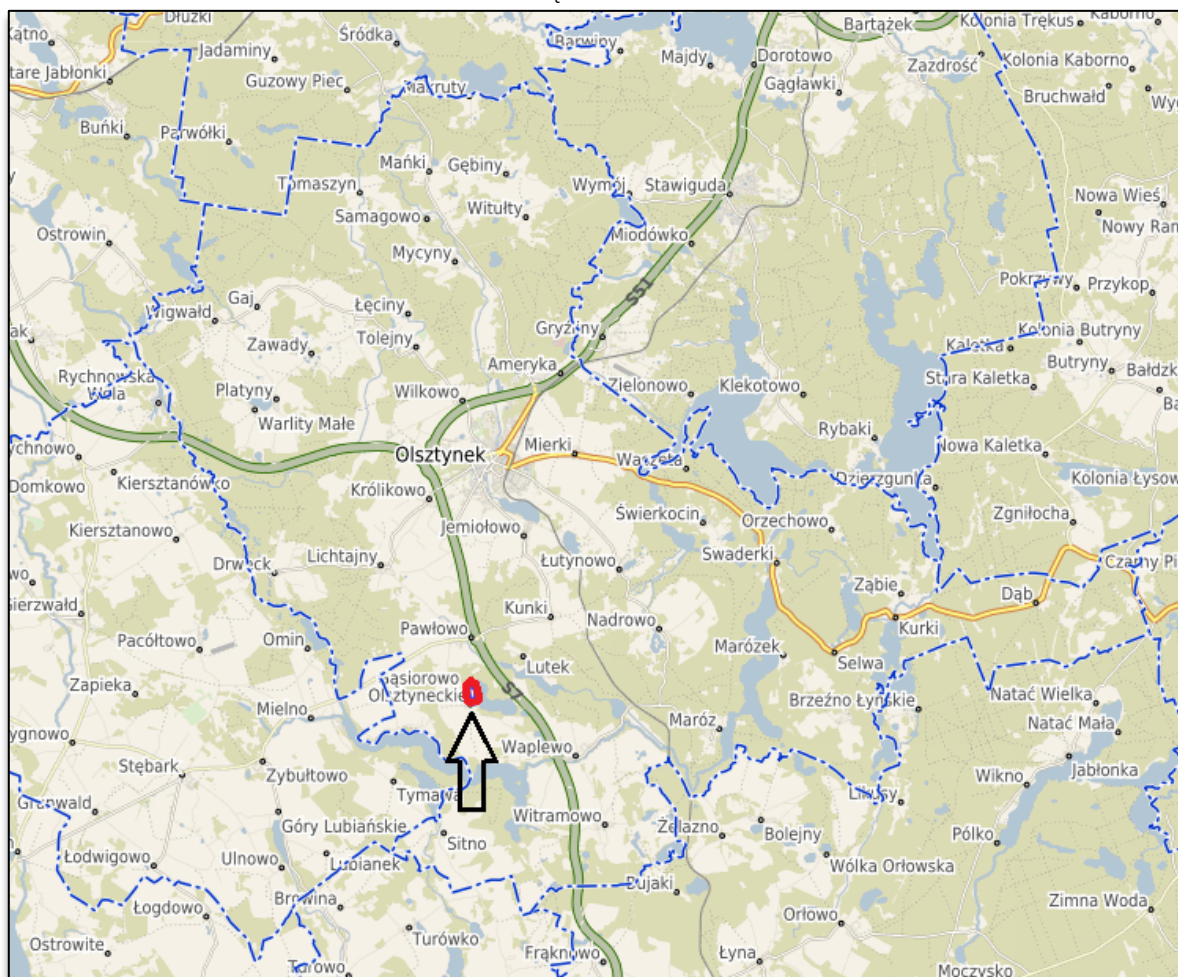
Analizowana działka w większości jest niezabudowana i nieużytkowana, częściowo porośnięta samosiewami drzew i krzewów. W środkowo-zachodniej części zlokalizowany jest budynek mieszkalny o powierzchni ok. 118 m² oraz 3 budynki gospodarcze o powierzchniach: 63m², 30m² i 39m².

W sąsiedztwie działki 3/1 od strony zachodniej oraz południowej znajdują się zabudowania miejscowości Gąsiorowo Olsztyneckie, składające się głównie z budynków mieszkalnych oraz budynków wykorzystywanych do celów rekreacyjnych. Od strony północnej i wschodniej działka sąsiaduje z terenem lasu, a w odległości ok. 40-200 m na wschód znajduje się jezioro Gąsiorowskie.

Teren znajduje się w odległości ok. 3 km od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w miejscowości Pawłowo), łączącej Warszawę z Gdańskiem. Odległość działki od Olsztyna wynosi ok. 9 km, a od Olsztyna ok. 33 km.

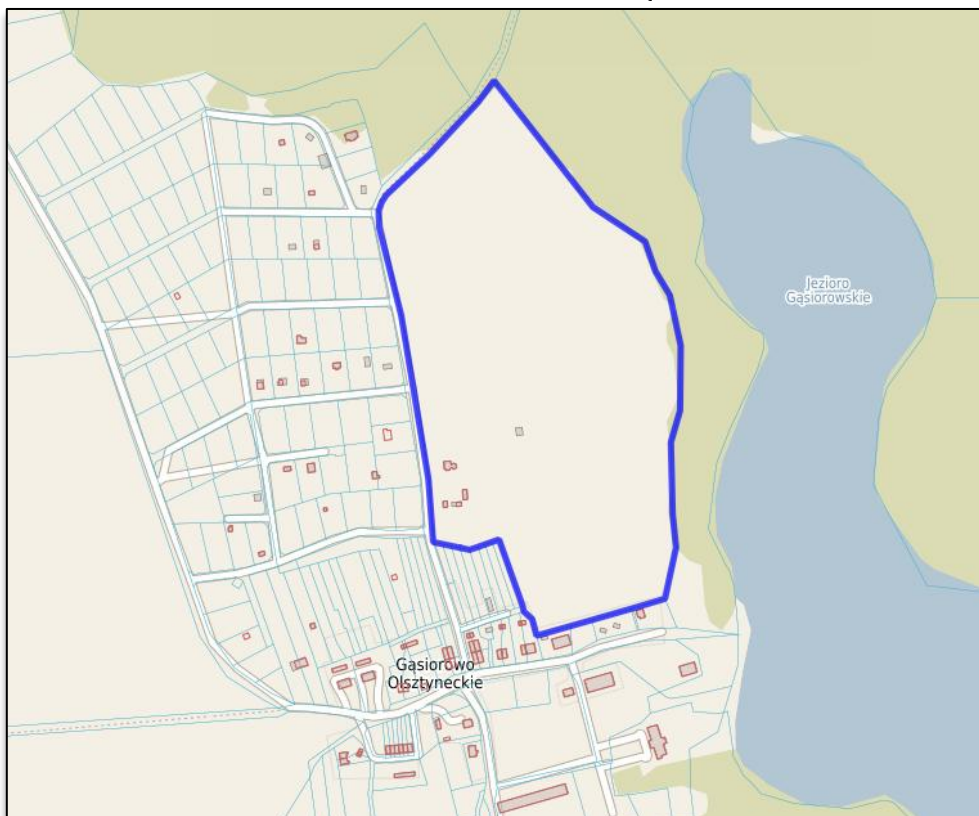
Na poniższych rysunkach przedstawiono lokalizację analizowanego terenu na tle gminy, a także teren wraz z najbliższym sąsiedztwem na tle mapy ewidencyjnej i ortofotomapy.

RYŚ NR 1 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE GMINY OLSZTYNEK



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://olsztynek.e-mapa.net/> Obwiednią koloru czerwonego wskazana została orientacyjna lokalizacja obszaru objętego analizą.

RYS NR 2 GRANICE OBSZARU PROPONOWANEGO DO OBJĘCIA ZPI



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <https://olsztynek.e-mapa.net/>

RYS NR 3 GRANICE OBSZARU PROPONOWANEGO DO OBJĘCIA ZPI NA TLE ORTOFOTOMAPY



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <https://olsztynek.e-mapa.net/>

5. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

Zgodnie z art. 4. ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) *ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, który posiada moc powszechnie obowiązującą.

Ustalenie w miejscowym planie przeznaczenia terenu, które umożliwiłoby zabudowę danego terenu, możliwe jest tylko i wyłącznie w oparciu o kierunki rozwoju wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

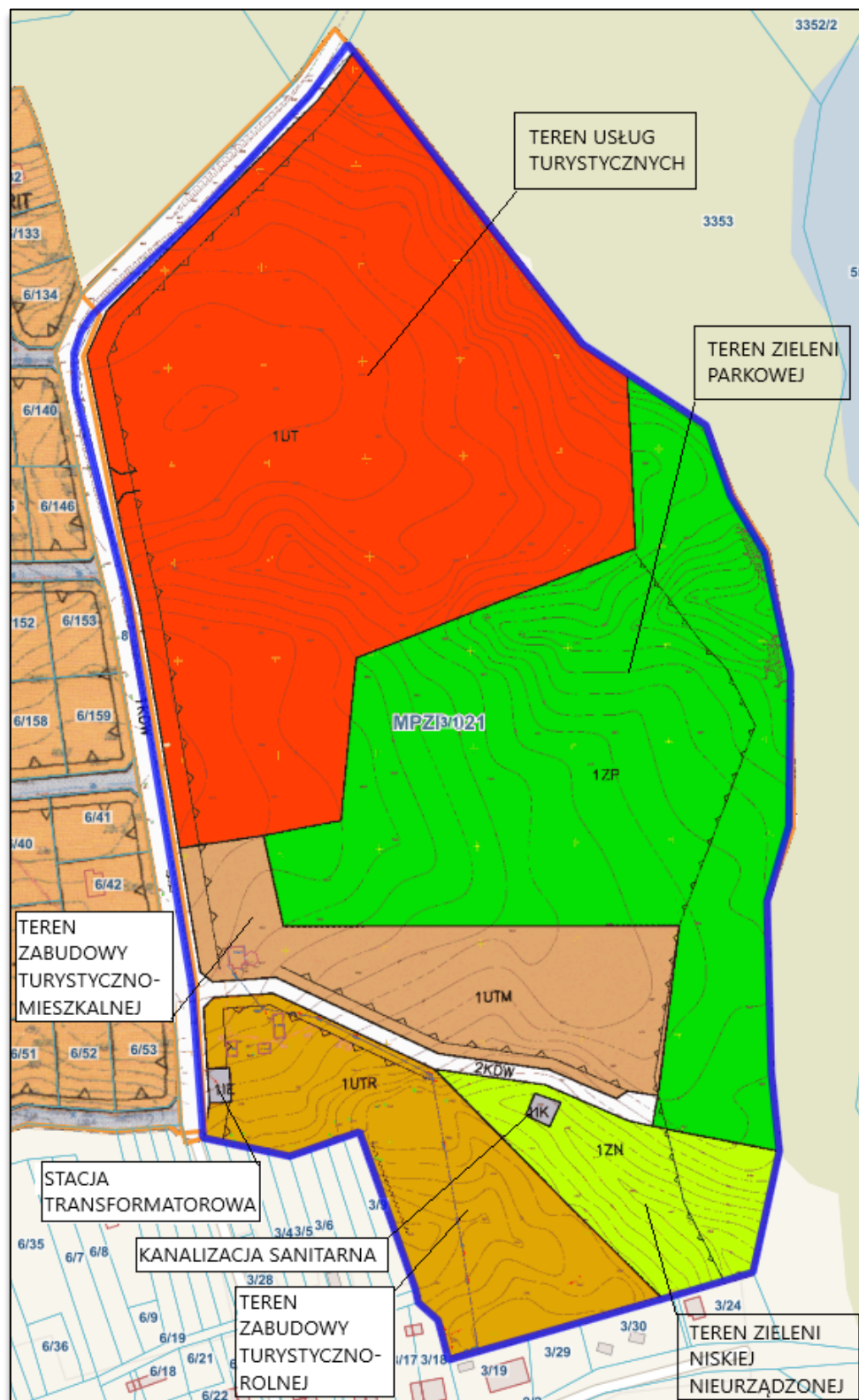
W granicach obszaru będącego przedmiotem niniejszej analizy tj. działki nr 3/1 w obrębie Gąsiorowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII-359/2010 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gąsiorowo II w gm. Olsztyniek.

Wskazany akt prawa miejscowego ustala dla działki nr **3/1** w obrębie Gąsiorowo następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **UT** - teren usług turystycznych,
- 2) **ZP** - teren zieleni parkowej, z podstawowym przeznaczeniem pod park rekreacyjny,
- 3) **UTM** - tereny zabudowy turystyczno- mieszkalnej (apartamentowce),
- 4) **UTR** - tereny zabudowy turystyczno- rolniczej (stajnie, hippika itp.) z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne – związane z hippiką,
- 5) **ZN** - teren zieleni niskiej nieurządzonej,
- 6) **IK** - kanalizacja sanitarna (przepompownie ścieków),
- 7) **IE** - stacja transformatorowa,
- 8) **KDW** - tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych.

Na poniższym rysunku przedstawiony został rysunek obowiązującego miejscowego planu, obejmującego analizowaną działkę.

RYŚ NR 4 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TŁE OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://olsztynek.e-mapa.net/>

RYS NR 5 LEGENDA DO OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU

LEGENDA	
	GRANICA OPRACOWANIA PLANU
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD JEZIORA GASIOROWSKIEGO
OZNACZENIA TERENÓW	
	UT – TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
	UTM – TERENY ZABUDOWY TURYSTYCZNO – MIESZKALNEJ
	UTR – TERENY ZABUDOWY TURYSTYCZNO – ROLNICZEJ
	ZP – TEREN ZIELENI PARKOWEJ
	ZN – TEREN ZIELENI NISKIEJ NIEURZĄDZONEJ
	KDW – PROJEKTOWANA DROGA DOJAZDOWA WEWNĘTRZNA
	IK – TEREN PROJEKTOWANEJ PRZEPOMPOWNI ŚCIEKOW
	IE – TEREN PROJEKTOWANEJ STACJI TRANSFORMATOROWEJ

Źródło: <https://olsztynek.e-mapa.net/>

TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH - UT

Teren ten na obszarze działki nr 3/1 zajmuje największą powierzchnię - 6,6 ha.

Podstawowym przeznaczeniem terenu, czyli takim, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym, są usługi turystyczne.

Ponadto plan wskazuje także przeznaczenia dopuszczalne, przez które należy rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

Na terenie UT plan dopuszcza realizację: hoteli, budynków mieszkalnych, budynków związanych z odnową biologiczną (SPA) tj. basen kryty, aquapark, gabinety odnowy, itp., garaży, parkingów; sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych, oraz od jeziora;
- maksymalna wysokość budynku do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się realizację dachów odwróconych z ogrodami na dachu;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40%) powierzchni wydzielonego terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55% powierzchni działki;

- ustala się konieczność zachowania w jak największym stopniu wartościowych drzewostanów.
Plan ustala konieczność zlokalizowania na terenie przepompowni lokalnej.

TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - ZP.

Teren ZP jest drugim co do wielkości przeznaczeniem terenu wyznaczonym w granicach działki nr 3/1. Zajmuje on powierzchnię ok. 5 ha.

Podstawowym przeznaczeniem terenu jest park rekreacyjny dla zabudowy realizowanej w ramach zespołu odnowy biologicznej SPA.

Plan dopuszcza realizację na tym terenie także: budynku mieszkalnego i gospodarczego związanego z obsługą urządzeń rekreacyjnych w parku, zieleni wysokiej, niskiej i średniej wysokości, urządzeń sportowych i innych urządzeń rekreacyjnych (np: jacuzzi, zewnętrzne, sauna fińska itp), ścieżek spacerowych, małej architektury, oświetlenia, sieci infrastruktury technicznej.

Dla terenu plan ustala konieczność opracowania założeń parkowych z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnej terenu.

Warunki realizacji nowej zabudowy związanej z obsługą terenu rekreacyjnego:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30° – 45°, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań.

TEREN ZABUDOWY TURYSTYCZNO -MIESZKALNEJ (APARTAMENTOWCE) – UTM

W granicach działki nr 3/1 teren ten zajmuje powierzchnię ok. 1,6 ha.

Podstawowe przeznaczenie terenu - pod budynki mieszkalne - apartamentowce.

Plan dopuszcza na tym terenie realizację: budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunki realizacji nowej zabudowy:

- maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30° – 45°, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań,
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni wyznaczonego terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki;

- postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem.

TERENY ZABUDOWY TURYSTYCZNO – ROLNICZEJ UTR (STAJNIE, HIPPIKA ITP)

W granicach działki nr 3/1 teren ten zajmuje powierzchnię ok. 1,8 ha.

Podstawowe przeznaczenie terenu - pod usługi turystyczne – związane z hippiką.

Plan dopuszcza na tym terenie realizację: budynków mieszkalnych, garaży, parkingów, budynków gospodarczych, stajni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunki realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy istniejącej:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30° – 45°, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni wyznaczonego terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki

POZOSTAŁE TERENY

ZN - teren zieleni niskiej nieurządzonej – zajmujący powierzchnię ok. 0,9 ha,

IK - kanalizacja sanitarna – zbiorcza przepompownia ścieków – zajmujący powierzchnię ok. 0,02 ha,

IE - stacja transformatorowa – zajmujący powierzchnię ok. 0,02 ha,

KDW - tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych – 1KDW fragmentarycznie w granicach działki nr 3/1.

6. ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, w gminie Olsztynek w obrębie geodezyjnym Gąsiorowo. Obejmuje działkę ewidencyjną nr 3/1. Jest to obszar położony w lokalizacji sprzyjającej powstaniu zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej, ze względu na sąsiedztwo jeziora, lasów, a także istniejącej zabudowy miejscowości, a przez to bliskość dróg i sieci infrastruktury technicznej.

Dla przedmiotowego terenu sporządzony został w 2010 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznacza obszar analizowanych działek pod funkcje, które umożliwiają rozwój zabudowy turystycznej, w połączeniu z funkcją mieszkaniową i rolną, na większości obszaru.

Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dokonano oceny ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego dla obszaru działki nr 3/1. Za koniecznością przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiącego zmianę obowiązującego miejscowego planu, pozwalającą na pełne wykorzystanie potencjału przedmiotowego terenu, przemawiają:

- stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy oraz zaspokojenie bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych na zabudowę rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w obszarze,
- mniejszy wpływ na środowisko i krajobraz zabudowy rekreacji indywidualnej oraz mieszkaniowej niż rozbudowanej infrastruktury usługowej. Zabudowa rekreacyjna i mieszkaniowa bardziej harmonizuje z istniejącym otoczeniem przyrodniczym i krajobrazowym oraz sąsiednią zabudową o takich samych funkcjach.

Fakt, iż od 2010 roku założenia obowiązującego planu nie zostały zrealizowane, tzn. nie powstała żadna zabudowa zgodna z funkcją określoną w planie, świadczyć może o tym, że przeznaczenie terenu, które zostało w nim określone, nie odpowiada współczesnym potrzebom i realiom rynkowym. Teren, który nie został zagospodarowany zgodnie z uchwalonym planem, nie jest atrakcyjny dla inwestorów i użytkowników z powodu zmiany preferencji w zakresie wykorzystania przestrzeni. Zmiana przeznaczenia na zabudowę rekreacyjną i zabudowę mieszkaniową może otworzyć nowe możliwości rozwoju, uczynić teren bardziej atrakcyjnym i łatwiejszym do zagospodarowania, zarówno dla inwestora, jak i dla lokalnej społeczności. Może to również poprawić jakość życia mieszkańców, poprzez stworzenie przestrzeni do wypoczynku i rekreacji, co jest bardziej pożądane w obecnych czasach.

W ostatnich latach nastąpiły istotne zmiany w preferencjach turystycznych i rekreacyjnych mieszkańców oraz turystów. Coraz większą popularność zyskują formy aktywności fizycznej i wypoczynku w kameralnych, mniej intensywnie rozwiniętych rejonach, w których dominuje rekreacja indywidualna, oparta na ciszy, spokoju oraz bezpośrednim kontakcie z naturą. W związku z tym, aktualne przeznaczenie w planie – pod usługi turystyczne nie odpowiada na potrzeby obecnych i przyszłych użytkowników terenu. Przemiany w strukturze popytu na usługi rekreacyjne wymagają dostosowania planu do nowych realiów.

Zmiana funkcji terenu z usług turystycznych na rekreację indywidualną i zabudowę mieszkaniową jest zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Usługi turystyczne często wiążą się z intensyfikacją zabudowy oraz większym ruchem turystycznym, co może prowadzić do degradacji środowiska naturalnego. Z kolei rekreacja indywidualna, czy

zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna pozwoli na bardziej subtelne wykorzystanie przestrzeni, zmniejszając negatywny wpływ na otaczający krajobraz i ekosystemy.

Obiekty turystyczne przyciągają dużą liczbę osób w krótkim czasie (np. w sezonie wakacyjnym), co prowadzi do wzmożonego ruchu drogowego, a w konsekwencji do hałasu i uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek. W przypadku zabudowy rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej, użytkowanie jest znacznie bardziej rozproszone i mniej intensywne – zazwyczaj są to pojedyncze rodziny lub osoby korzystające z działki okazjonalnie.

Obiekty usług turystycznych są też często miejscem imprez, spotkań grupowych, lub zorganizowanych wydarzeń, co może generować zwiększony poziom hałasu – szczególnie wieczorem i w nocy. Zabudowa rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej ma charakter bardziej prywatny i spokojny, sprzyjając wypoczynkowi oraz ciszy, bez ingerencji w komfort życia sąsiadów.

Turystyka ma charakter rotacyjny – użytkownicy obiektów zmieniają się często, nie są trwale związani z miejscem i nie zawsze przestrzegają zasad współżycia społecznego, jakie obowiązują w niewielkich, lokalnych społecznościach. Właściciele domów rekreacyjnych i mieszkalnych częściej budują trwałą relację z otoczeniem, inwestują w swoje działki i dbają o dobre relacje sąsiedzkie.

Zabudowa turystyczna jest zwykle większa gabarytowo, bardziej intensywna i często wyraźnie odcina się od charakteru istniejącej zabudowy jednorodzinnej czy letniskowej występującej w sąsiedztwie. Może to negatywnie wpłynąć na estetykę otoczenia, walory krajobrazowe i ogólny odbiór przestrzeni. Zabudowa rekreacyjna, zwłaszcza realizowana w formie domów letniskowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znacznie lepiej wpisują się w naturalny krajobraz i strukturę przestrzenną wsi lub terenów przyrodniczych.

Zabudowa usług turystycznych charakteryzuje się silną sezonowością funkcjonowania, co ogranicza jej efektywność gospodarczą oraz przydatność społeczną w skali całorocznej. W przypadku analizowanego terenu i jego bezpośredniego otoczenia brak jest wystarczających walorów turystycznych (takich jak: rozpoznawalne atrakcje, obiekty kultury, infrastruktura rekreacyjna i sportowa), które mogłyby przyciągać odwiedzających przez cały rok.

W praktyce oznacza to, że ewentualna zabudowa usługowa o charakterze turystycznym działałaby wyłącznie w okresie sezonu letniego, a przez pozostałą część roku pozostawałaby niewykorzystana lub jej funkcjonowanie znacznie ograniczone. Taki model użytkowania skutkuje:

- brakiem stabilności ekonomicznej inwestycji, co zniechęca potencjalnych inwestorów,
- ograniczoną aktywnością społeczną i gospodarczą poza sezonem, co nie sprzyja rozwojowi lokalnej społeczności,

- nieefektywnym wykorzystaniem terenu, który przez większość roku pozostaje pusty, co nie współgra z zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

W przeciwieństwie do tego, zabudowa rekreacyjna indywidualna, choć również może mieć charakter sezonowy, znacznie lepiej odpowiada specyfice tego obszaru – umożliwia właścicielom korzystanie z działek w różnych porach roku (weekendy, święta, wakacje), generuje mniejszą intensywność użytkowania, ale stabilniejsze powiązanie z miejscem i lokalnym otoczeniem.

Podsumowując, analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za wszczęciem prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych, społecznych i gospodarczych zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, który zmieni obowiązujący akt prawa miejscowego w zakresie przeznaczenia działki nr 3/1 w obrębie Gąsiorowo.

Podstawowym zadaniem zmiany planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, zwłaszcza w kontekście położenia obszaru w granicach prawnych form ochrony przyrody.

Przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, który będzie stanowił zmianę miejscowego planu dla omawianego obszaru, służyć ma dostosowaniu przeznaczenia i sposobu zagospodarowania adekwatnego do aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy Olsztynek. Postulowana funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej służyć będzie zachowaniu ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, z zapewnieniem realizacji polityki przestrzennej, ustalonej dla tej części gminy Olsztynek, wyrażonej w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

7. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYNEK

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem planistycznym dla danej jednostki samorządu terytorialnego. Studium jest wyrazem polityki przestrzennej danej gminy i determinuje jej kierunki rozwoju przestrzennego, w tym kierunki rozwoju zabudowy.

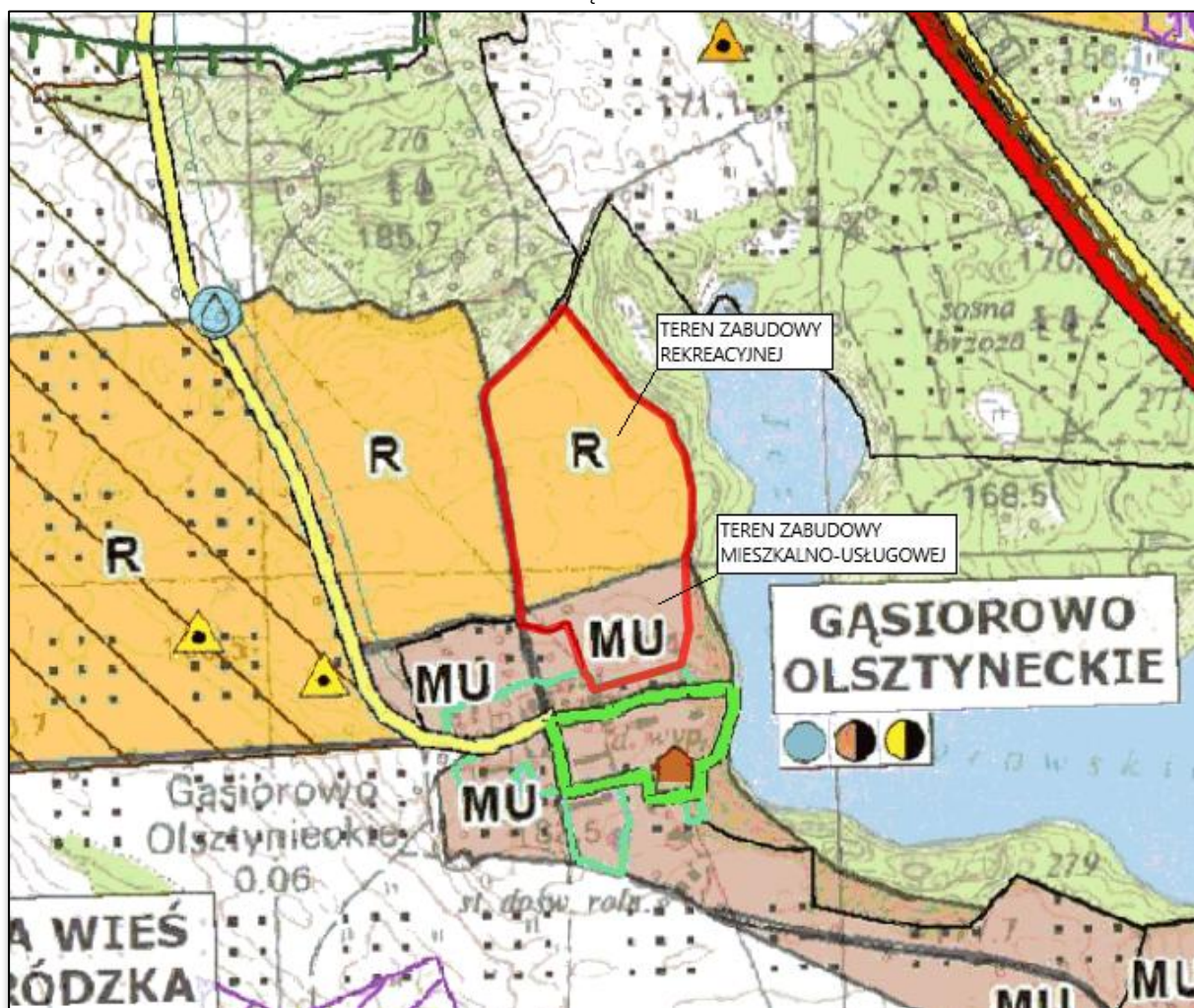
Studium w sposób tekstowy i graficzny określa tereny predysponowane do zabudowy o określonej funkcji, m.in.: mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, czy rekreacyjnej. Część Studium dotycząca kierunków rozwoju jest głównym czynnikiem mającym wpływ na to, w

których miejscach na terenie gminy lokalizowana będzie przyszła zabudowa. Zgodnie z przepisami z zakresu planowania przestrzennego kierunki rozwoju zabudowy określone w Studium muszą znaleźć swoje odzwierciedlenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, lecz ma decydujący wpływ na to jakie ustalenia znajdą się w miejscowych planach. Dlatego też, analizując możliwości inwestycyjne na danym terenie, podstawą jest sprawdzenie jakie postulaty polityki przestrzennej gminy mają zastosowanie dla badanego terenu.

W gminie Olsztynek obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. Ostatnia zmiana studium przyjęta została Uchwałą Nr LIII-481/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r.

Poniżej przedstawiony został fragment rysunku obowiązującego na terenie gminy Olsztynek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z legendą.

RYS NR 6 OBSZAR PROPONOWANY DO ZPI NA TLE KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY WYZNACZONYCH W STUDIUM WRAZ Z LEGENDĄ



LEGENDA	
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	OBSZARY KONCENTRACJI WIELKOPRZESTRZENNYCH GOSPODARSTW ROLNYCH
	OBSZARY POSTULOWANE DO OBJĘCIA PLANEM MIEJSCOWYM
OZNACZENIA TERENÓW	
	MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ
	R - TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
ZABYTKI	
	PARKI ZABYTKOWE
	OBIEKT UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
ARCHEOLOGIA	
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI < 0,5 HA
ŚRODOWISKO I JEGO ZASOBY	
	GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO
KOMUNIKACJA	
	DROGI KRAJOWE
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - GAZOWNICTWO	
	MIEJSCOWOŚĆ NIEZGAZYFIKOWANA
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - WODOCIĄGOWA	
	MIEJSCOWOŚĆ ZWODOCIĄGOWANA
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - KANALIZACYJNA	
	MIEJSCOWOŚĆ NIESKANALIZOWANA
	OBSZARY ZWARTEJ ZABUDOWY WSI

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek północna część działki nr 3/1 w obrębie Gąsiorowo przeznaczona została pod tereny zabudowy rekreacyjnej, a południowa pod tereny zabudowy mieszkalno-usługowej.

Zgodnie ze studium kierunek „R” „obejmuje tereny wsi, dla których polityka przestrzenna kształtuje charakter turystyczny. Oznacza to dążenie do dominacji zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej oraz usług przy założeniu zachowania turystycznego charakteru miejscowości. Parametry dla poszczególnych form przeznaczenia przyjmować należy w planach miejscowych jak dla kierunku MU”.

Tereny „MU” studium opisuje, jako „tereny wsi o istniejącej i rozwijającej się zabudowie mieszkalno-usługowej. Dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacji indywidualnej. W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się postulaty dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- maksymalną wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej ustala się na 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe oraz na nie więcej niż 9,5 m;
- w wyjątkowych przypadkach - istniejąca wyższa zabudowa, lub wyższe parametry określone w obowiązującym w dniu wejścia w życie studium planie miejscowym – dopuszcza się wyższą zabudowę;
- zabudowę jednorodzinną i rekreacji indywidualnej kształtować co do zasady jako wolnostojącą”.

Mając na uwadze wyznaczone w Studium kierunki rozwoju zabudowy, należy wskazać, iż w pełni słuszne jest przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego,

zmieniającego obowiązujący miejscowy plan i przeznaczenie wskazanego terenu działki ewidencyjnej nr 3/1 w obrębie geodezyjnym Gąsiorowo w części północnej pod zabudowę rekreacji indywidualnej, a południowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Postulowany rodzaj zabudowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium dla tego obszaru.

Studium, wskazuje również na konieczność uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju, która obejmuje m.in. dbałość o harmonię pomiędzy zabudową a środowiskiem naturalnym, a także efektywne wykorzystanie przestrzeni. Zabudowa rekreacji indywidualnej oraz mieszkaniowa jednorodzinną, charakteryzując się niską intensywnością zabudowy i minimalnym wpływem na środowisko, są więc formami zgodnymi z tą zasadą. Planowane funkcje, poprzez ograniczoną skalę zabudowy, w pełni wpisują się w te zasady, minimalizując wpływ na środowisko naturalne i nie zakłócają równowagi ekologicznej w regionie.

W kontekście zmieniających się trendów w turystyce oraz preferencji społeczeństwa, wzrasta zainteresowanie wypoczynkiem w formie bardziej kameralnej, indywidualnej i ekologicznym podejściem do turystyki. Wiele osób poszukuje miejsc, które zapewniają odpoczynek z dala od masowej turystyki, na terenach o mniejszym natężeniu ruchu turystycznego. Usługi turystyczne, takie jak hotele czy obiekty o dużej intensywności, mogą być niewystarczająco elastyczne w kontekście nowych potrzeb.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera jednolity katalog symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów stosowanych w projekcie planu miejscowego. Zgodnie z tym katalogiem, teren proponowany do objęcia ZPI w części północnej przeznaczony powinien zostać pod tereny „ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej”, a południowa pod „MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Należy mieć również na uwadze uwarunkowania środowiskowe i możliwą konieczność przeznaczenia części terenu pod tereny zieleni oraz zapewnienie układu komunikacyjnego terenu.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY

Uwarunkowania wynikające z lokalizacji terenu na obszarach podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) mogą mieć decydujący wpływ na przyszłe ustalenia miejscowego planu.

Obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno (OCHK), dla którego obowiązują Rozporządzenie Nr 106 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r.

Zgodnie z § 4. ust. 1 ww. Rozporządzenia, w granicach OCHK obowiązują następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej

Dla procesu inwestycyjnego istotne będą zwłaszcza zakazy:

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów, rzek i innych zbiorników wodnych – część terenu postulowanego do objęcia ZPI znajduje się w pasie 100 m od jeziora Gąsiorowskiego, w związku z czym na tych terenach nie będzie możliwości realizacji obiektów budowlanych,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Przyszłe zapisy i rozwiązania ZPI należy projektować w sposób nie naruszający zakazów obowiązujących w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTEKÓW

Formy ochrony zabytków ustalone zostały w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.). Powyższy przepis określa następujące formy ochrony zabytków:

1. wpis do rejestru zabytków;
 - 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
2. uznanie za pomnik historii;
3. utworzenie parku kulturowego;

4. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Wszystkie obiekty i obszary zabytkowe zgromadzone są w dokumencie dotyczącym zabytków, opracowywanym dla obszaru całej gminy, czyli gminnej ewidencji zabytków. Obiekty i obszary zabytkowe ujawniane są także w dokumentach planistycznych, takich jak Studium czy plan miejscowy. W przedmiotowej sprawie poddano analizie Studium oraz Gminną i Wojewódzką Ewidencję Zabytków.

Jak wynika z analizy, w granicach analizowanej działki nie występują obiekty i obszary zabytkowe.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

W Polsce ochronie prawnej podlegają grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82 z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 przytoczonej ustawy ochrona gruntów rolnych polega głównie na ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze, a leśnych na cele nieleśne lub nierolnicze.

Biorąc pod uwagę ograniczenia, przeanalizowano występowanie chronionych użytków gruntowych w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI.

W poniższej tabeli zestawione zostały użytki gruntowe występujące w granicach analizowanej działki.

TAB NR 1 ZESTAWIENIE KLASOUŻYTKÓW GRUNTOWYCH WYSTĘPUJĄCYCH W GRANICACH OBSZARU PROPONOWANEGO DO OBJĘCIA ZPI

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
3/1 Id działki : 281409_5.0008.3/1	GAŚSIOROWO OLSZTYNEK	Oznaczenie	Pow.	16,53
		Br-RIVa	0,18	
		Br-RV	0,12	
		RIVa	1,27	
		RIVb	13,86	
		RV	1,10	

Źródło: <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl>

Na analizowanym obszarze nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie.

11. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Komunikacja terenu zapewniona jest przez gminną drogę wewnętrzną, przylegającą do działki od strony zachodniej. Droga ta ma dalsze połączenie poprzez drogi wewnętrzne z drogą powiatową przebiegającą m.in. od miejscowości Gąsiorowo Olsztyńskie do miejscowości Pawłowo, gdzie łączy się z drogą wojewódzką nr 537, a ta następnie węzłem drogowym z drogą ekspresową S7. Odległość analizowanej działki od ww. węzła drogowego wynosi ok. 3 km.

Na poniższym rysunku przedstawiony został układ komunikacyjny w najbliższym sąsiedztwie terenu proponowanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

RYŚ NR 7 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TŁE UKŁADU DROGOWEGO



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://olsztynek.e-mapa.net/>

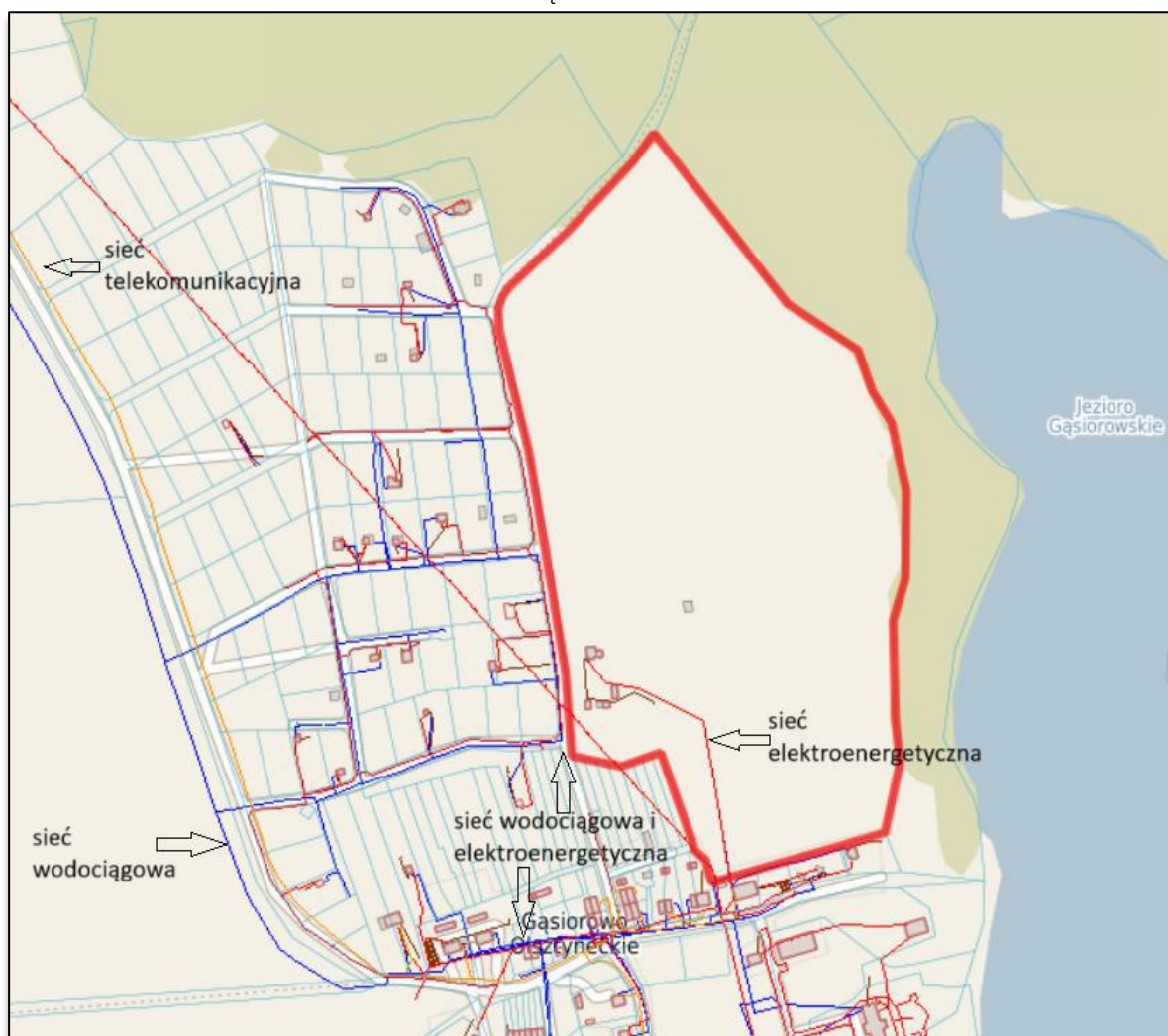
Realizacja zabudowy w obszarze, który jest już dobrze skomunikowany, pozwala na minimalizację kosztów budowy nowych dróg.

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU

Do zabudowy znajdującej się w granicach analizowanej działki doprowadzona została od strony południowej sieć elektroenergetyczna. Odprowadzanie ścieków z istniejącej zabudowy, zarówno na analizowanej działce, jak i w sąsiednich działkach odbywa się za pomocą rozwiązań indywidualnych – szamb lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Najbliższa sieć wodociągowa doprowadzona została do miejscowości Pawłowo, oddalonej od analizowanego terenu o ok. 2 km. Miejscowość Gąsiorowo Olsztyńskie jest zwodociągowana, najbliższa sieć przebiega w drodze graniczącej z analizowaną działką od strony zachodniej. Bliskość sieci wodociągowej i elektroenergetycznej stwarza potencjalną możliwość podłączenia do nich nowej zabudowy.

Na poniższym rysunku przedstawiony został schemat przebiegu sieci infrastruktury technicznej występujących w granicach analizowanej działki oraz jej sąsiedztwie.

RYŚ NR 8 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TŁE SIECI UZBROJENIA TERENU



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <https://olsztynek.e-mapa.net/>

Wskazane uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej dają podstawę do lokalizacji zabudowy w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI, gdyż istnieje potencjalna możliwość podłączenia nowej zabudowy do istniejącej sieci. W zakresie odprowadzania ścieków możliwe jest zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

Umieszczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury pozwala na wykorzystanie już istniejących zasobów, co znacznie redukuje koszty budowy nowych instalacji.

13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH UWARUNKOWAŃ

Powyżej wymieniono kluczowe uwarunkowania mające wpływ na możliwości zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Jednakże uwarunkowań terenu, mających wpływ na ogólną możliwość zainwestowania określonego obszaru albo warunkujących powstanie dodatkowych obostrzeń dla ustaleń miejscowego planu, jest znacznie więcej. Zalicza się do nich m.in. szerokie spektrum czynników geologicznych takich jak: występowanie terenów zagrożonych występowaniem powodzi, występowanie terenów górniczych, złóż kopalin, terenów osuwiskowych lub obszarów głównych zbiorników wód podziemnych. Posługując się dostępnymi materiałami dokonano analizy pozostałych czynników wpływających na przyszłe zapisy ZPI.

Analiza wykazała, iż obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym:

- nie jest terenem górniczym,
- nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- nie jest zagrożony niebezpieczeństwem powodzi,
- nie jest położony w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych.

14. WYNIK ANALIZY

Z przeprowadzonej analizy wynika, że planowane rozwiązania w zakresie lokalizacji zabudowy o funkcji rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działki nr 3/1 w obrębie Gąsiorowo, w gminie Olsztynek nie będą sprzeczne z założeniami polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. Dla obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym, stanowiącego zmianę obowiązującego miejscowego planu miejscowego, studium wyznacza kierunki rozwoju zabudowy rekreacyjnej w części północnej oraz zabudowy mieszkalno-usługowej w części południowej.

Przedstawione założenia rozwoju polityki przestrzennej w stosunku do obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym pozwalają na stwierdzenie możliwości sporządzenia aktu prawa miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie zgodnym ze Studium gminy Olsztynek.

W wyniku analizy zidentyfikowano też potencjalne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu tych terenów, celem dostosowania do nich ustaleń planu.

Analiza dotycząca uwarunkowań z zakresu ochrony przyrody wykazała, że przyszłe zapisy i rozwiązania zintegrowanego planu inwestycyjnego należy projektować w sposób nie naruszający obowiązujących zakazów wynikających z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno. W szczególności należy wziąć pod uwagę zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od jeziora.

Analiza pozostałych uwarunkowań wykazała, że w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI nie występują grunty chronione, obiekty i obszary zabytkowe, złoża kopalin, obszary i tereny górnicze, tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi, jak również obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Sporządzenie aktu prawa miejscowego, zmieniającego obowiązujący akt na badanym obszarze, pozwoli na rozwój miejscowości Gąsiorowo Olsztyńskie i racjonalne wykorzystanie przedmiotowego terenu z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz zasad zrównoważonego rozwoju. Brak zagospodarowania terenu zgodnie z obecnie obowiązującym planem może świadczyć o tym, że przeznaczenie to jest zbyt mało atrakcyjne z punktu widzenia inwestorów, jego zapisy nie odpowiadają rzeczywistym potrzebom rynku lub lokalnej społeczności. Istnieje rosnąca tendencja do organizowania przestrzeni w taki sposób, aby były one bardziej dostępne dla osób szukających ciszy i spokoju, co jest bardziej zgodne z funkcją rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niż usług turystycznych. Zmiana przeznaczenia może odpowiadać na te nowe potrzeby.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego wykazała, iż ze względów przestrzennych, społecznych oraz gospodarczych zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego prowadzącego do zmiany przeznaczenia terenu działki ewidencyjnej nr 3/1 w obrębie Gąsiorowo na teren zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

15. ANALIZA MOŻLIWOŚCI OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła do systemu planowania przestrzennego nowy instrument prawny, umożliwiający zainwestowanie terenu, który stanowi szczególną formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny [dalej: ZPI].

ZPI jest regulowany przepisami art. 37ea – 37eg tejże ustawy. Jest to plan miejscowy uchwalany przez Radę Gminy/Radę Miejską na wniosek Inwestora złożony za pośrednictwem Wójta/Burmistrza/Prezydenta Miasta. Za przygotowanie projektu ZPI odpowiedzialny jest Inwestor. Projekt musi spełniać wymogi planu miejscowego. ZPI musi obejmować inwestycję

główną (tj. taką, którą chce zrealizować inwestor) oraz uzupełniającą (tj. taką, która będzie służyć realizacji inwestycji głównej).

Pomiędzy Gminą a Inwestorem zawierana jest umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego, w której Inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy do przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej lub pokryciu całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej poniesionych przez gminę lub kosztów poniesionych przez gminę w celu uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Inwestor może zobowiązać się również do realizacji innych świadczeń niż wskazane powyżej. Gmina natomiast może zostać zobowiązana w umowie urbanistycznej do realizacji inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z art. 2 pkt 5a poprzez inwestycję uzupełniającą należy rozumieć „inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu (...) dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej”.

Tak jak w przypadku miejscowego planu, ZPI musi być niesprzeczny z ustaleniami Studium, a po 30 czerwca 2026 r. – zgodny z planem ogólnym gminy. Jak wykazano w niniejszej analizie, w oparciu o obowiązujące Studium, istnieje duża szansa na opracowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego jeszcze przed sporządzeniem przez Gminę planu ogólnego. Do wniosku przedłożonego radzie miejskiej należy dołączyć projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który odpowiadać będzie wymogom sporządzenia projektu miejscowego planu. Powyższe oznacza, że już na wstępnym etapie postępowania przedkładany jest projekt ZPI, pomijając jednocześnie wstępne zbieranie wniosków od instytucji i organów oraz osób fizycznych i prawnych w przypadku procedury dotyczącej miejscowego planu.

W poniższej tabeli przedstawiono procedurę opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z szacunkowym czasem potrzebnym na poszczególne etapy. Całość procedury szacunkowo może trwać ok. 6-9 miesięcy.

TAB. NR 2 PROCEDURA OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

CZAS REALIZACJI	ETAP PRAC
Do 14 dni	Wystąpienie z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o udostępnienie kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:000 do opracowania projektu załącznika graficznego zintegrowanego planu inwestycyjnego

Zakładane 1-2 miesiące	1. Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisami wydanymi na podstawie art. 16 ust. 2 wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5. (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi) 2. Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Burmistrza Olsztynka
3 dni lub w przypadku wezwania o uzupełnienie 20 dni	Przekazanie przez Burmistrza wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Rady Miejskiej w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wniosku lub w przypadku wystąpienia braków formalnych w terminie 3 dni roboczych od uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w maksymalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
	Wraz z przekazaniem wniosku do Rady Miejskiej, Burmistrz ogłasza o tej czynności w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 tj. – przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym ZPI lub w siedzibie Urzędu, – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej – w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.
brak ustawowego terminu na wyrażenie zgody	Rada Miejska wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
brak ustawowego terminu (zakładane od 14 dni do 30 dni)	Po wyrażeniu zgody, Burmistrz prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (w przypadku, gdy inwestycja uzupełniająca obejmować ma nieruchomości niebędące we własności inwestora, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości – osoba ta może zobowiązać się do zbycia tej nieruchomości na rzecz Gminy). W negocjacjach bierze udział również osoba wyznaczona przez Radę Miejską, a w przypadku gdy Rada Miejska nie wyznaczy takiej osoby - Przewodniczący Rady Miejskiej.
brak ustawowego terminu zakładane ok. 30 dni	Uwzględniając wynik przeprowadzonych negocjacji, Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej wraz z załącznikiem stanowiącym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
łącznie 21 dni (konsultacje społeczne), w tym: 14 dni na dokonanie uzgodnień oraz przedstawienie opinii przez Organy	Burmistrz występuje jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych: – przez publikację w prasie, – przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu; – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu; – w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie. Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Brak możliwości wystąpienia przez Organy opiniujące i uzgadniające projekt ZPI o przedłużenie terminu dokonania uzgodnienia lub przedstawienia opinii.

	W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego ustawa dopuszcza ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz ich prowadzenie przez okres co najmniej 21 dni.
14 dni	W terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikających z uzyskanych opinii, uzgodnień i uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych.
brak ustawowego terminu (zakładane od 14 dni do 30 dni)	<u>Następuje zawarcie umowy urbanistycznej.</u> Skutki prawne umowy urbanistycznej, zawartej w formie aktu notarialnego, powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.
brak ustawowego terminu (zakładane do 7 dni)	Burmistrz przedstawia Radzie Miejskiej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem 'oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.'
rozpatrzenie na najbliższej sesji Rady Gminy	Podjęcie uchwały przez Radę Miejską o uchwaleniu zintegrowanego planu inwestycyjnego <u>lub</u> Podjęcie uchwały przez Radę Miejską o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do Burmistrza wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Następuje ponowienie czynności tj. ponowne negocjacje w zakresie treści umowy urbanistycznej i projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wprowadzenie zmian oraz wystąpienie o ponowne dokonanie uzgodnienia przez Organy, ponowne zawarcie umowy urbanistycznej i przedstawienie Radzie Miejskiej do uchwalenia. (na etapie ponowienia czynności brak konieczności wystąpienia o ponownie opinie oraz brak konieczności przeprowadzenia konsultacji społecznych) <u>lub</u> Odrzucenie przez Radę Miejską projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego
	Dzień wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego określa załącznik do umowy urbanistycznej tj. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Nie ma przeciwwskazań do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, przeznaczającego analizowany teren działki ewidencyjnej nr 3/1 w obrębie Gąsiorowo, w gminie Olsztynek z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez prywatnego inwestora, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej i przeprowadzeniu negocjacji dotyczących treści umowy urbanistycznej. Zintegrowany plan inwestycyjny musi zostać dostosowany do uwarunkowań panujących na przedmiotowym terenie, które zostały opisane w niniejszej analizie, zawierać zakres wymagany przepisami

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a procedura jego opracowywania musi zostać przeprowadzona zgodnie z tymi przepisami.

Uchwalenie miejscowego planu w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla konkretnej inwestycji wpłynie na przyspieszenie procesu inwestycyjnego.

16. WYMAGANY ZAKRES MIEJSCOWEGO PLANU

Należy wskazać, iż procedowanie miejscowego planu, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego, prowadzone jest przez organ wykonawczy gminy, czyli w przedmiotowej sprawie przez Burmistrza Olsztynka we współpracy z Radą Miejską w Olsztynku. Od strony formalno - prawnej prace planistyczne związane ze sporządzeniem oraz uchwaleniem miejscowego planu w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego powinny być zgodne z procedurą wskazaną w art. 37ec. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) tj. Burmistrz Olsztynka, jeżeli Rada Miejska w Olsztynku wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego:

- 1)** prowadzi z inwestorem, a także z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjuje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego,
- 2)** wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji,
- 3)** udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana,
- 4)** jednocześnie:
 - a)** występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
 - b)** występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
 - c)** występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
 - d)** ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;
- 5)** w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:
 - a)** uzyskanych opinii,
 - b)** dokonanych uzgodnień,
 - c)** przeprowadzonych konsultacji społecznych;

- 6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;
- 7) zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną,
- 8) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych,
- 9) przedstawia radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. trzeba będzie przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującą: uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii, zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

17. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla celów opracowania miejscowego planu, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego, z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej należy pobrać kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 lub 1:2000 w obowiązującym układzie współrzędnych „2000”.