

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w
obrębie geodezyjnym Jemiołowo – część II**

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą 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.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Jemiołowo – część II. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXV-195/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 października 2025 r.

Granice planu miejscowego objęto działkę ewidencyjną nr 15/2 w powiecie olsztyńskim, w centralnej części gminy Olsztynek, w zachodniej części obrębu Jemiołowo, o powierzchni ok. 1,24 ha. Sąsiedztwo stanowią głównie tereny leśne oraz grunty użytkowane rolniczo. Od strony zachodniej teren sąsiaduje z drogą ekspresową S7. Obszar objęty planem miejscowym jest niezagospodarowany, znajdują się na nim pojedyncze zadrzewienia i krzewy. Na obszarze objętym planem miejscowym projektowane są sieci elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów na obszarze objętym granicami planu miejscowego. Uchwalenie miejscowego planu umożliwi wykorzystanie potencjału gospodarczego obszaru w sąsiedztwie drogi ekspresowej S7 oraz pozwoli na realizację działalności gospodarczej wraz z zachowaniem określonych parametrów zabudowy. Dla obszaru objętego planem miejscowym nie obowiązywał dotychczas żaden plan miejscowy.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony symbolem **1U-PP-PS**.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, przyjętego Nr XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia

30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek z późn. zm.¹ Zgodnie obowiązującym Studium ustalono, że obszar objęty planem miejscowym znajduje się na kierunku zagospodarowania przestrzennego: teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem PU2. Ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają parametry zabudowy i wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów w miejscowości Jemiołowo oraz w sąsiedztwie drogi ekspresowej S7 przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są zasadami kształtowania zabudowy zawartymi w §17.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przeznaczenie terenu pod zabudowę usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w §17.

W §12 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W §17 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PP-PS.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

¹ Zmienione Uchwałą Nr XXII-209/2020 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 3 września 2020 r., uchwałą Nr XXXII-291/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 17 sierpnia 2021 r., Uchwałą Nr XLVI-415/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 11 sierpnia 2022 r., Uchwałą Nr LIII-481/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r.

W granicach planu miejscowego nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy miejsko-wiejskiej. Celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów. Uchwalenie miejscowego planu umożliwi wykorzystanie potencjału gospodarczego obszaru oraz pozwoli na realizację działalności gospodarczej wraz z zachowaniem określonych parametrów zabudowy. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §8 uchwały. Na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W granicach planu miejscowego nie występują prawne formy ochrony przyrody, tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §9 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §14 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osoby fizycznej.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. *Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.*

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §9 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXV-195/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jemiołowo – część II. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od interesariuszy planu miejscowego.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 2026 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);*
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztynku;*
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztynku.*

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 2026 r. do 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;*
- 2) ankiety, która była dostępna na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztynku.*
- 3) spotkania otwartego przeprowadzonego w siedzibie Urzędu Miejskiego/trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams, które odbyło się 2026 r. o godzinie Link do spotkania został podany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztynku.*

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół/protokoły. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym w siedzibie Urzędu Miejskiego/trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość uczestniczyli/nie uczestniczyli interesariusze planu miejscowego. Na spotkaniu złożono/nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń/podjęto ustalenia Na ankietę odpowiadały osoby/Na ankietę nie odpowiadały żadne osoby zainteresowane. Do projektu planu miejscowego złożono uwagi /nie złożono uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztynku ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §14 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Plan miejscowy został zainicjowany poprzez uwzględnienie przez Burmistrza rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od interesariuszy planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zagadnienie dotyczące przeprowadzenia konsultacji społecznych omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu planu miejscowego.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, WALORÓW PRZYRODNICZYCH PRZESTRZENI, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEC:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, a więc plan miejscowy nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Olsztynku podjęła Uchwałę Nr XXVII-227/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Załącznikiem do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Olsztynek”.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano w 2016 r. Uchwała inicjująca rozpoczęcie procedury sporządzania przedmiotowego planu miejscowego została podjęta w 2026 roku, w związku z czym nie uwzględniono jej w Analizie.

Dla obszaru objętego planem miejscowym nie obowiązywał dotychczas żaden plan miejscowy.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów. Uchwalenie miejscowego planu umożliwi wykorzystanie potencjału gospodarczego obszaru w sąsiedztwie drogi ekspresowej S7 oraz pozwoli na realizację działalności gospodarczej wraz z zachowaniem określonych parametrów zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów w miejscowości Jemiołowo oraz w sąsiedztwie drogi ekspresowej S7 przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W §9 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w §14 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości. Przewiduje się również wpływy z tytułu opłaty planistycznej, pod warunkiem zbycia nieruchomości, które zyskają na wartości.