

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Warlity Małe – część I

#### 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, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. 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) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

#### 2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Warlity Małe – część I.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXI-158/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Warlity Małe – część I.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 0,39 ha, położony jest w obrębie geodezyjnym Warlity Małe, na otwartych terenach rolnych na południe od miejscowości Warlity Małe, jest on niezagospodarowany, porośnięty przydrożnymi zadrzewieniami. Obszar objęty planem miejscowym położony jest przy powiatowej drodze publicznej oraz gminnej drodze wewnętrznej, prowadzącej do miejscowości Warlity Małe. Najbliższą zabudowę stanowią zabudowania miejscowości Warlity Małe oraz zabudowa kolonijna – gospodarstwo rolne.

Teren jest objęty planem miejscowym uchwalonym uchwałą Nr XLI-368/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 grudnia 2017 r. Zgodnie z nim jest przeznaczony na cele rolne.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia i zasad uporządkowanego zagospodarowania terenów nim objętych.

Plan miejscowy ustala przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonej symbolem MNW.

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

Olsztyнку z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek z późn. zm.<sup>1</sup>. W obowiązującym Studium obszar objęty opracowaniem znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MUR, stanowiącym tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i rekreacyjnej.

Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności ze Studium.

### **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**

Zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17.

#### **3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Teren jest położony nad jeziorem Mielno i ze względu na duże walory krajobrazowe stanowi miejsce potencjalnej presji urbanizacyjnej. Usystematyzowane (planowe) zagospodarowanie przestrzeni objętej planem miejscowym pozwoli na takie jej ukształtowanie, które będzie uwzględniało w uporządkowanych relacjach uwarunkowania środowiskowe z ochroną środowiska przyrodniczego, co wpisuje się w zasadę zrównoważonego rozwoju.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §17 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W uchwale nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości, jednak ustala się jego zasady w przypadku rozpoczęcia takiej procedury.

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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani złoża kopalin.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne, 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).

#### **3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

---

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

### **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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)**

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 §11 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznych.

W §14 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla 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. Niewątpliwie można stwierdzić, że walory ekonomiczne przestrzeni zostały podkreślone poprzez wykorzystanie rekreacyjne terenu o korzystnych uwarunkowaniach dla lokalizacji tego typu zagospodarowania.

### **3.8 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność podmiotu prywatnego, a plan realizuje sposób zagospodarowania, o który ten podmiot wnioskował.

### **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 planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.10 Potrzeby interesu publicznego**

Plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji 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. Obsługę telekomunikacyjną ustalono 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 planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXI-158/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Warlity Małe – część I. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 22.05.2026 r. Ogłoszenie:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztynku,
- 3) wywieszono na tablicy ogłoszeń w sołectwie,
- 4) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 26.05.2026 do 24.06.2026 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 9.06.2026 r. od godz. 15.20;
- 3) prowadzenia punktu konsultacyjnego.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół/protokoły.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Plan miejscowy nie dotyczy kwestii lokalizacji zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

Plan miejscowy nie dotyczy kwestii kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

#### **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**

Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.

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

- 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 ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu o korzystnych uwarunkowaniach do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Zasady te ustalono, uwzględniając specyfikę miejsca i ograniczenia wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.

Granicami opracowania objęto obszar położony w obrębie geodezyjnym Warlity Małe, po zachodniej stronie drogi powiatowej 1431N, położony po stronie południowej miejscowości Warlity Małe. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 0,39 ha, jest niezagospodarowany. Obecnie w użytkowaniu rolniczym. Obszar objęty planem przylega od strony wschodniej do powiatowej drogi publicznej, a od północnej do gminnej drogi wewnętrznej. Najbliższą zabudowę stanowią zabudowania miejscowości Warlity Małe oraz kolonijna zabudowa zagrodowa.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 250 m, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Olsztynku, oddalona o ok. 10 km. Z uwagi na zakres obszarowy planu na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji dróg, chodników czy ścieżek rowerowych.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci wodociągowej.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę będą wymagały budowy sieci kanalizacyjnej lub stosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków.

## **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 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Rada Miejska w Olsztynku podjęła Uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - Nr XXVII-227/2016 z dnia 10 listopada 2016 r. Załącznikiem Nr 1 do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Olsztynek”.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Olsztynek opracowano podczas kadencji Rady Miejskiej w Olsztynku przypadającej w latach 2014 – 2018. Nowa analiza na obecną kadencję jest aktualnie opracowywana.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęcie planu miejscowego jest w pełni zasadne.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak takich przestrzeni. W §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: zwiększeniem dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli oraz wpływami z opłaty planistycznej, w przypadku spełniania warunków do jej naliczenia. Poza tym nie przewiduje się skutków dla finansów publicznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz