

**Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 2026 r. w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego w części obrębu
Waplewo – część VI, gmina Olsztynek.**

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 w odniesieniu do art. 37ea ust 3 oraz art 37ec ust 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Inwestycja uzupełniająca.

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest:

- 1) Budowa ścieżki rowerowej,
- 2) Budowa parkingu w systemie park&ride dla rowerzystów.

3. Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §6, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz określenie zasad kształtowania krajobrazu w §5.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w § 6, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w planie nie występują obszary ani obiekty wymagające określenia takich wymagań.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – plan nie wprowadza ograniczeń, które mogłyby dotyczyć osób ze szczególnymi potrzebami. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie województwa
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan 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. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje grunty prywatne i nie wpływa w sposób istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie wyznacza się tereny ogólnodostępne takie jak plaża, parking i ścieżka rowerowa.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie spotkania otwartego.
- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.**
W trakcie konsultacji społecznych, uwagi
Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko”, wymagane odpowiednimi przepisami.
- **Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**
 - ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich,
 - określenie parametrów zabudowy,
 - zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**
 - Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, przyjętej Uchwałą Nr XXVII-227/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 listopada 2016 r. Wobec czego można uznać, że sporządzenie niniejszego planu jest zasadne.
 - Potrzeby uniwersalnego projektowania będą uwzględniane na etapie budowy nowych budynków

w miarę potrzeb. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.

- **Wpływ na finanse publiczne** – uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, przede wszystkim w związku z możliwymi do uzyskania podatkami od obiektów budowlanych, a także w związku z zastosowaniem trybu zintegrowanego planu inwestycyjnego, który umożliwia współfinansowanie sporządzenia planu jak również zobowiązuje inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej oraz innych czynności zawartych w umowie urbanistycznej.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z Art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Olsztynku niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej