



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

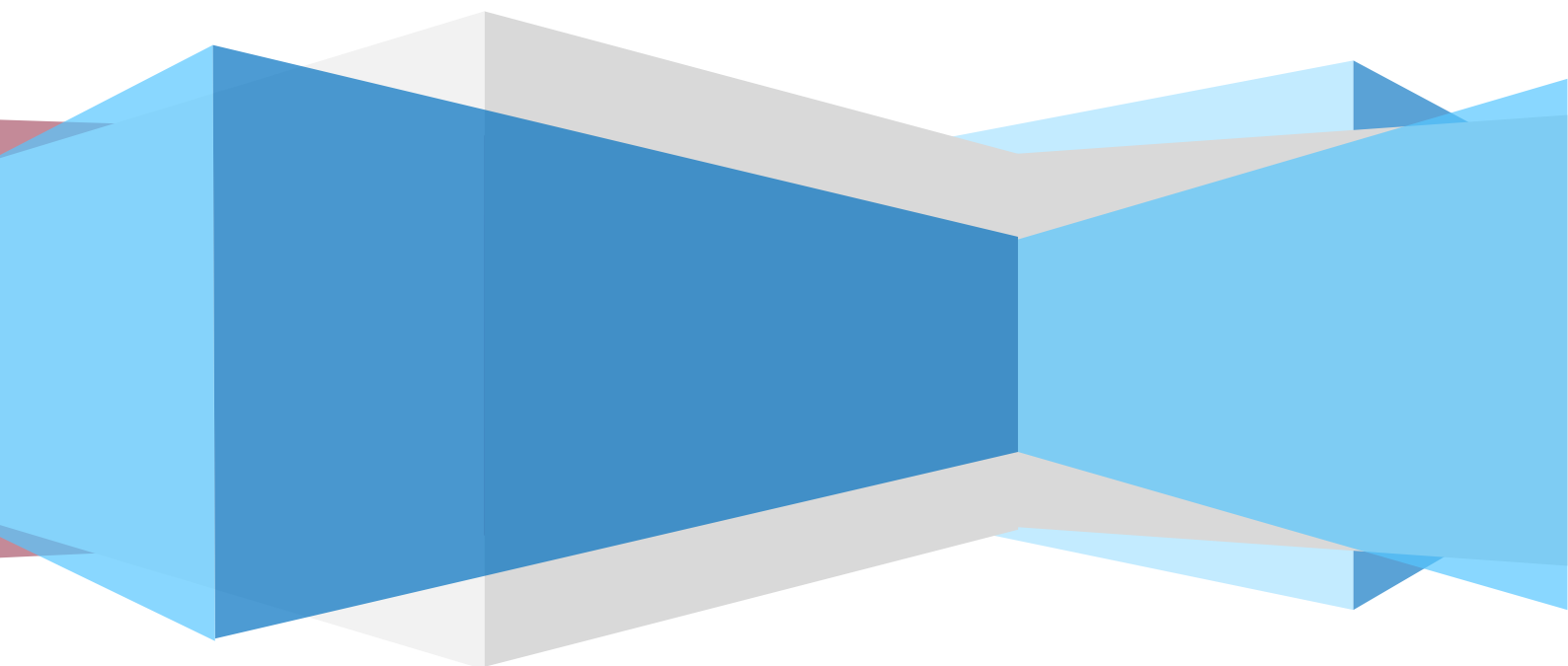
tel.: 530-638-052

e-mail: biuro@esprit.net.pl

strona internetowa: www.esprit.net.pl

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO ORAZ USTALENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

*DOTYCZY: PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
DLA WYBRANEGO OBSZARU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WAPLEWO, GMINA OLSZTYNEK*



SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA	3
2.	OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	4
3.	CEL OPRACOWANIA.....	6
4.	METODOLOGIA OCENY.....	6
5.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	6
6.	STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM	10
7.	USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYNEK.....	12
8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.....	16
9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY	17
10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW	19
11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	20
12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	21
13.	IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	22
14.	ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYNEK.....	23
15.	MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	26
16.	WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....	26

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną jest *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), która stanowi, iż ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie 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. Procedurę sporządzenia miejscowego planu rozpoczyna uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy, przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.** Zgodnie 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 (dalej: ustawa zmieniająca) „do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisami art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1* [poprzez ustawę zmienianą 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 sporządzania niniejszej analizy (20.04.2026 r.) w Gminie Olsztynek nie obowiązuje plan ogólny gminy. W związku z powyższym, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej **Burmistrz Olsztyńska 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.

2. OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Nowym instrumentem prawnym umożliwiającym zainwestowanie terenu jest zintegrowany plan inwestycyjny (dalej: ZPI), stanowiący szczególną formę miejscowego planu, obejmujący obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta (...) rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny”*. Tak jak w przypadku miejscowego planu ZPI musi być niesprzeczny z ustaleniami Studium, a maksymalnie po 30 czerwca 2026 r. – zgodny z planem ogólnym gminy. Do wniosku przedłożonemu 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. Ponadto w odróżnieniu do planu miejscowego, sporządzenie projektu ZPI należy do zadań inwestora tj. sporządzenie takiego projektu inwestor zleca urbaniście. W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestor zobowiązany jest do podpisania umowy urbanistycznej w formie aktu notarialnego, w której 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”*.

W poniższej tabeli przedstawiono poszczególne etapy prac planistycznych wraz ze wskazaniem terminów proceduralnych wynikających z ww. ustawy. Całość procedury planistycznej uchwalenia ZPI szacunkowo może trwać ok. 6-9 miesięcy.

TAB. NR 1 ETAPY PRAC PLANISTYCZNYCH ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

ZWIĄZANIE USTAWOWYM TERMINEM	ETAP PRAC PLANISTYCZNYCH
Rozpoczęcie prac	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
Rozpoczęcie prac	<ol style="list-style-type: none"> 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) 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. <ul style="list-style-type: none"> 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	Rada Miejska wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
brak ustawowego terminu	Po wyrażeniu zgody Burmistrz prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (w przypadku, gdy inwestycja uzupełniająca obejmująca 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	Uwzględniając wynik przeprowadzonych negocjacji, Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, <u>sporządza prognozę oddziaływania na środowisko</u> 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 <u>jednocześnie</u> o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych: <ul style="list-style-type: none"> 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	<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	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 Miejskiej	Podjęcie uchwały przez Radę Miejską o uchwaleniu zintegrowanego planu inwestycyjnego
<u>Dzień wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego określa załącznik do umowy urbanistycznej tj. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.</u>	

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 z późn. zm.)

3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium oraz określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

4. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek. Dokonano również inwentaryzacji urbanistycznej w postaci wizji terenowej obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym, a także przeanalizowano materiały i dokumenty wyjściowe w szczególności ortofotomapy oraz mapy ewidencyjne.

5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszarem proponowanym do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym są działki ewidencyjne nr 148/4 i 148/5, położone w obrębie geodezyjnym 35-Waplewo, na terenie gminy Olsztynek. Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w południowej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Mielno. Usytuowanie przestrzenne działki kształtuje jej potencjał inwestycyjny, w szczególności w zakresie powiązań z terenami przyległymi oraz dostępu do linii brzegowej jeziora. Przedmiotowy obszar stanowi teren niezabudowany,

wykorzystywany rolniczo. Działka posiada około 285 m bezpośredniego dostępu do linii brzegowej jeziora. Działka posiada znaczący dostęp do linii brzegowej jeziora, co stanowi istotny czynnik determinujący jej potencjał inwestycyjny, a jednocześnie wskazuje na konieczność racjonalnego dążenia do jej zagospodarowania oraz uporządkowanego planowania, z uwagi na szczególne położenie w strefie nadjeziornej. Bezpośrednie otoczenie obejmuje tereny niezabudowane, wykorzystywane rolniczo, charakteryzujące się niskim stopniem przekształceń antropogenicznych. Analizowany obszar położony jest pomiędzy dwiema jednostkami osadniczymi tj. Jadamowem i Waplewem, których zróżnicowane funkcje przestrzenne wpływają na sposób jego potencjalnego zagospodarowania. Jadamowo pełni głównie funkcję rekreacyjno-turystyczną, co sprzyja rozwojowi zabudowy o charakterze wypoczynkowym, natomiast Waplewo charakteryzuje się funkcją mieszaną, obejmującą zarówno zabudowę mieszkaniową, jak i rekreacyjno-turystyczną. Dodatkowo w otoczeniu analizowanego terenu występuje rozproszona zabudowa zagrodowa, co wskazuje na ukształtowany, choć niejednorodny charakter przestrzenny obszaru. Od strony wschodniej, w dalszym sąsiedztwie, przebiega droga krajowa E77, przy której występuje zabudowa usługowa o funkcji gastronomicznej. Na poniższych rysunkach przedstawiono obszar proponowany do objęcia ZPI na tle części gminy Olsztynek oraz ewidencji gruntów i budynków, a także ortofotomapy.

RYS NR 2 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW ORAZ ORTOFOTOMAPY



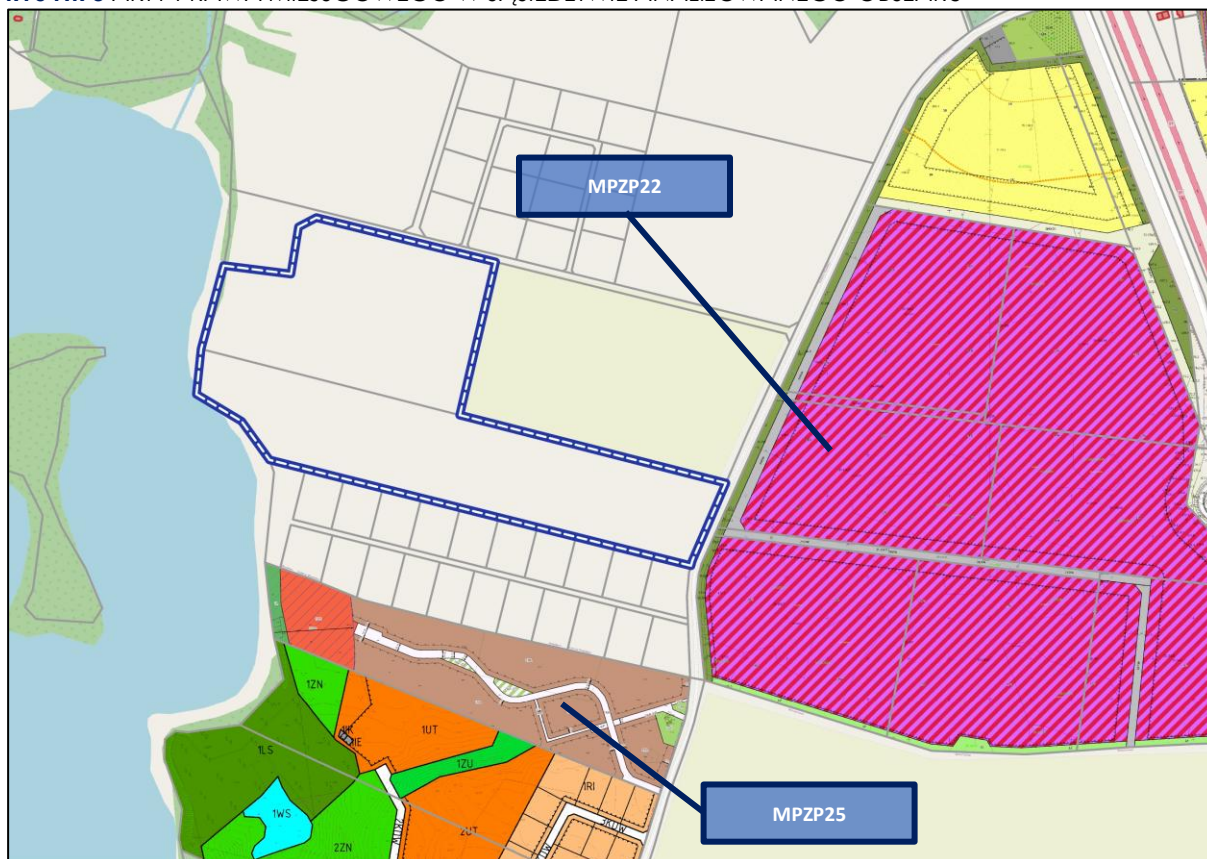
Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>,
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>

6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

W granicach analizowanego obszaru będącego przedmiotem niniejszej analizy nie obowiązuje akt prawa miejscowego, który określałby możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Najbliższy akt prawa miejscowego zlokalizowany jest w odległości ok. 140 m w kierunku południowym od badanego obszaru, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora tj. *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część IV przyjęty uchwałą Nr XXV-197/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 listopada 2025 r. (dalej MPZP25)*. Wskazany akt prawa miejscowego wyznacza tereny elementarne, obejmujące głównie tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz usług sportu i rekreacji. Dodatkowo w kierunku wschodnim w bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest akt prawa miejscowego tj. *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część IV przyjęty uchwałą Nr LI-451/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 8 grudnia 2022 r. (dalej MPZP22)*. Wskazany akt prawa miejscowego wyznacza tereny elementarne, obejmujące głównie tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub/i zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Analizowany teren wykazuje wyraźne powiązania przestrzenne z ustaleniami MPZP25, co wynika przede wszystkim z jego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, a tym samym w strefie o predyspozycjach do rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych. Jednocześnie od strony wschodniej graniczy z obszarem objętym MPZP22, gdzie dominują funkcje produkcyjne, magazynowe oraz usługowe, co wprowadza istotne różnicowanie funkcjonalne w bezpośrednim otoczeniu. Taka konfiguracja przestrzenna determinuje potrzebę objęcia przedmiotowego terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w celu zapewnienia kontrolowanego i spójnego kształtowania ładu przestrzennego oraz właściwego powiązania i ograniczenia potencjalnych konfliktów pomiędzy funkcjami o odmiennym charakterze. Dodatkowo objęcie badanego terenu aktem prawa miejscowego przyczyni się to do ograniczenia powierzchni terenów położonych przy linii brzegowej, które pozostają poza regulacjami planistycznymi.

RYŚ NR 3 AKTY PRAWA MIEJSCOWEGO W SĄSIĘDZTWIE ANALIZOWANEGO OBSZARU



Źródło: opracowanie własne na podstawie - <https://mpzp.igeomap.pl/cgi-bin/281409>,
<http://tile.openstreetmap.org/%7Bz%7D/%7Bx%7D/%7By%7D.png>

RYS NR 4 LEGENDA MPZP25

OZNACZENIA	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
Przeznaczenie terenów	
	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
	teren usług sportu i rekreacji
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej
	teren komunikacji pieszo-rowerowej
	teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej
	teren zieleni urządzonej
	teren lasu
	obszar w promieniu 100 m od linii brzegowej jeziora Mielno

Źródło: Uchwała Nr XXV-197/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 listopada 2025 r.

RYS NR 5 LEGENDA MPZP22

USTALENIA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
	PU - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB/I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	R - TEREN ROLNICZY
	ZC - TEREN CMENTARZA
	ZI - TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	Z - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	KS - TEREN PARKINGU
	KD(S) - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY EKSPRESOWEJ
	KD(D) - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:	
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIORA MIELNO
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50 M OD CMENTARZA
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CMENTARZA

Źródło: Uchwała Nr LI-451/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 8 grudnia 2022 r.

7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYNEK

Na terenie Gminy Olsztynok obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte *Uchwałą Nr LIII-481/2023, z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynok (dalej: studium).*

KIERUNEK ROZWOJU ZABUDOWY REKREACYJNEJ

Zgodnie z rysunkiem kierunków rozwoju zabudowy obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy rekreacyjnej.

Zgodnie z treścią studium wskazany kierunek 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 tj.:

- *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.*

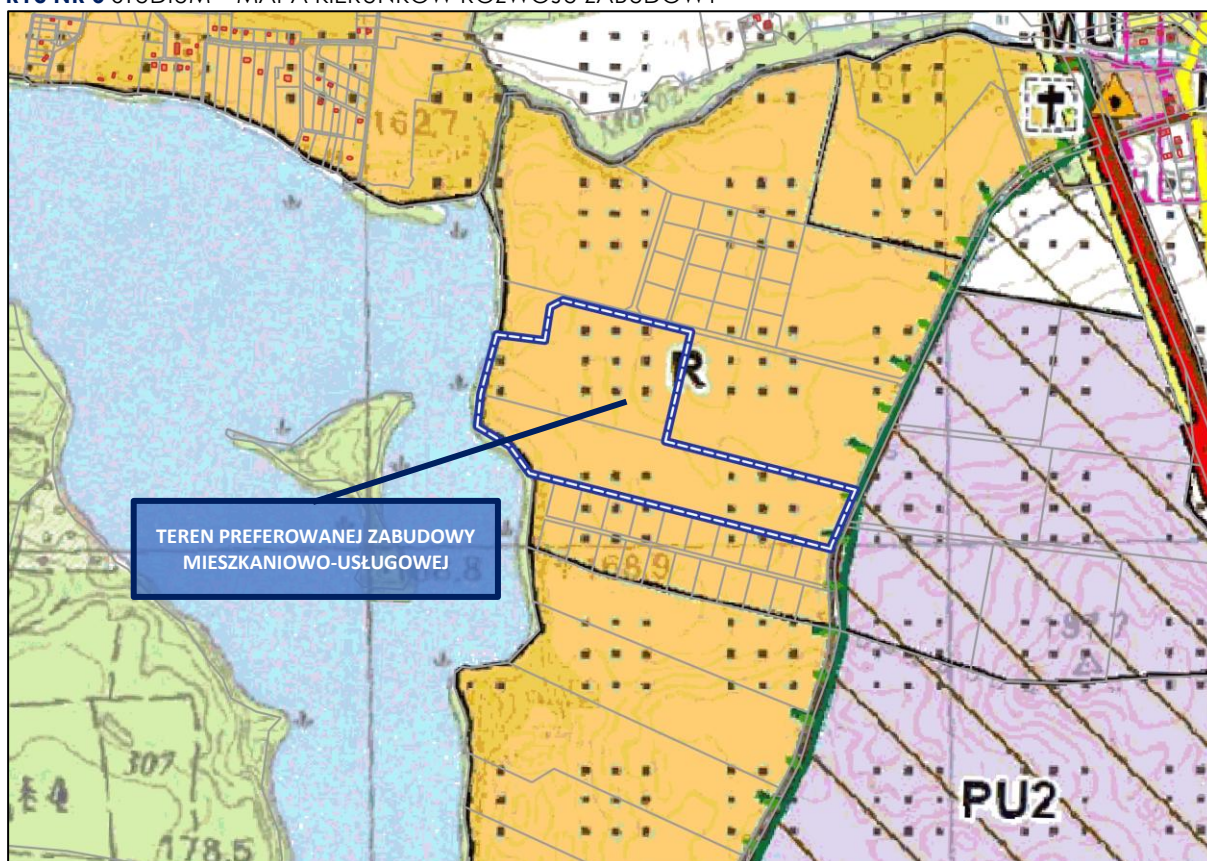
Zdefiniowane w Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej, określono w formie poszczególnych terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy. Wielofunkcyjność należy w tym przypadku rozumieć jako możliwość wspólnego występowania wielu funkcji na jednym terenie. Szczegółowe regulacje w zakresie przenikania się funkcji stanowione będą na poziomie prawa miejscowego w zakresie planowania przestrzennego. Należy również podkreślić, że Studium wyznacza kierunki zagospodarowania, a nie przeznaczenia poszczególnych działek. Obowiązuje dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, w szczególności na obszarach występowania obiektów zabytkowych. Postulowane wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalono dla podstawowych kierunków zagospodarowania. Ponadto określa się ogólne zasady określania linii zabudowy

- *w zabudowie mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej co do zasady w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, z których działki budowlane mają dojazd przy czym plan może przewidywać mniejszą odległość w poszczególnych przypadkach;*
- *w każdej zabudowie w odległości od terenów kolejowych przewidzianej przepisami odrębnymi;*
- *w każdej zabudowie w odległości od terenów leśnych przewidzianej przepisami odrębnymi;*

- od dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych oraz publicznych dróg gminnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

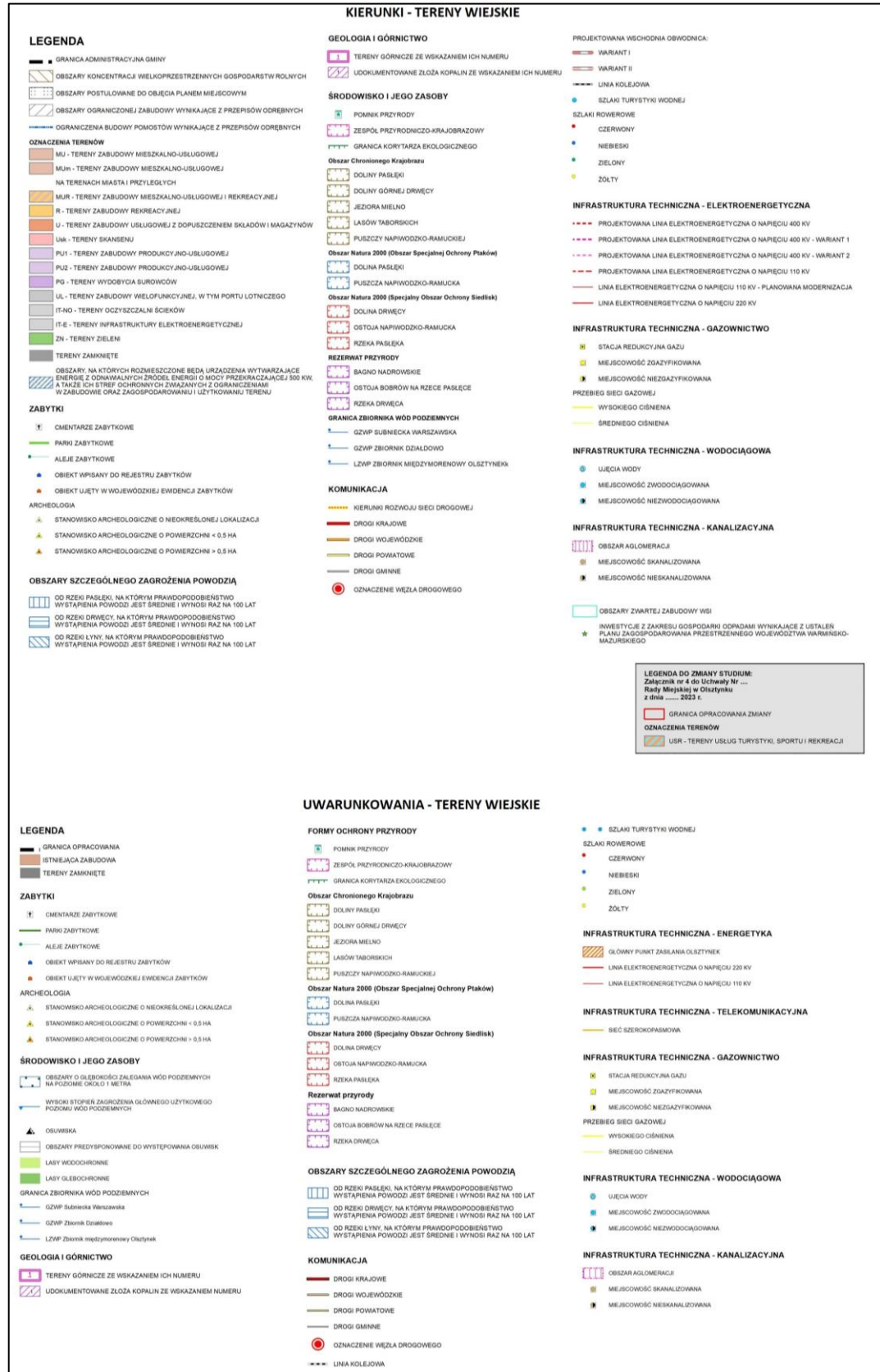
Jednocześnie, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne, na wszystkich terenach w granicach opracowania Studium, dopuszcza się realizację terenów zieleni (nieurządzonej, urządzonej, izolacyjnej), sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), terenów dróg i parkingów, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania, terenów poszczególnych osad i miejscowości.

RYS NR 6 STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mpzp.igeomap.pl/cgi-bin/plany/281409/studium>

RYS NR 7 LEGENDA



Źródło: Uchwała Nr LIII-481/2023 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

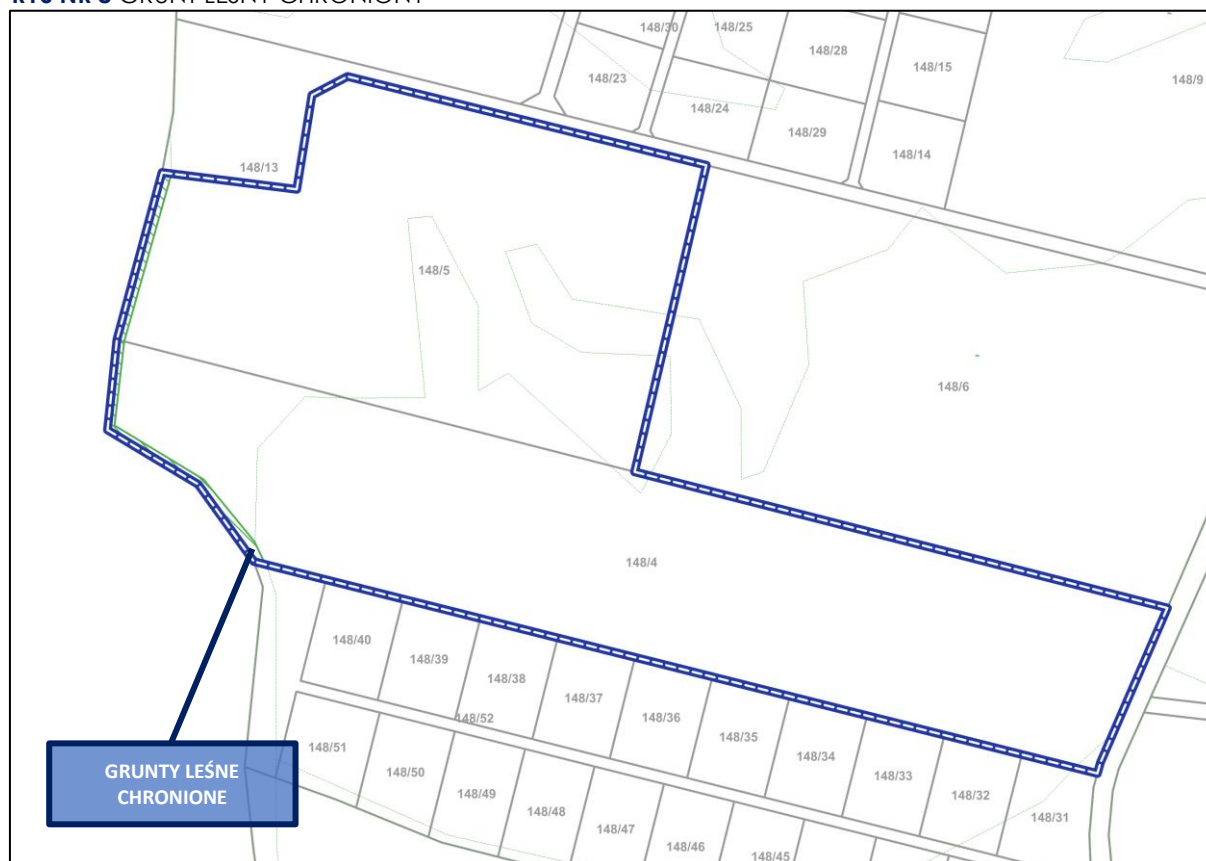
W Polsce ochronie prawnej podlegają grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82). Zgodnie z art. 3 przytoczonej ustawy ochrona gruntów rolnych polega głównie na ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze, a leśnych na cele nieleśne. Przeprowadzona analiza wykazała, że na badanym terenie występują grunty leśne chronione klasy bonitacyjnej V. Znajdują się wzdłuż zachodniej części przedmiotowego terenu.

TAB. NR 2 ZESTAWIENIE GRUNTÓW

NUMER DZIAŁKI	KLASOUŻYTEK GRUNTOWY	POW. KLASOUŻYTKU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OBSZARU (HA)	POW. DZIAŁKI (HA)
148/4	RV – grunty orne V klasy bonitacyjnej; RIVb – grunty orne IVb klasy bonitacyjnej; LsV – Lasy.	0,7264 5,9852 0,0889	6,8005
148/5	RV – grunty orne V klasy bonitacyjnej; RIVb – grunty orne IVb klasy bonitacyjnej; LsV – Lasy.	4,6087 0,9274 0,0580	5,5941

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl>

RYS NR 8 GRUNT LEŚNY CHRONIONY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>.

9. 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 2026 r. poz. 13) mogą mieć decydujący wpływ na ustalenia aktu prawa miejscowego jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. W przedmiotowym przypadku obszar proponowany do objęcia ZPI zlokalizowany jest w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, przyjętego uchwałą nr XIII/244/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2025 r. (dalej: Uchwała OCHK).

W związku z położeniem analizowanego obszaru w granicach objętych **Uchwałą OCHK**, wskazać należy na obowiązujące zakazy wynikające z § 5 ust. 1 ww. uchwały:

- 1) *zakaz 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) *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;*
- 3) *zakaz 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) *zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- 5) *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwszstormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
- 6) *zakaz 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) *zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
- 8) *budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:*
 - a. *linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,*

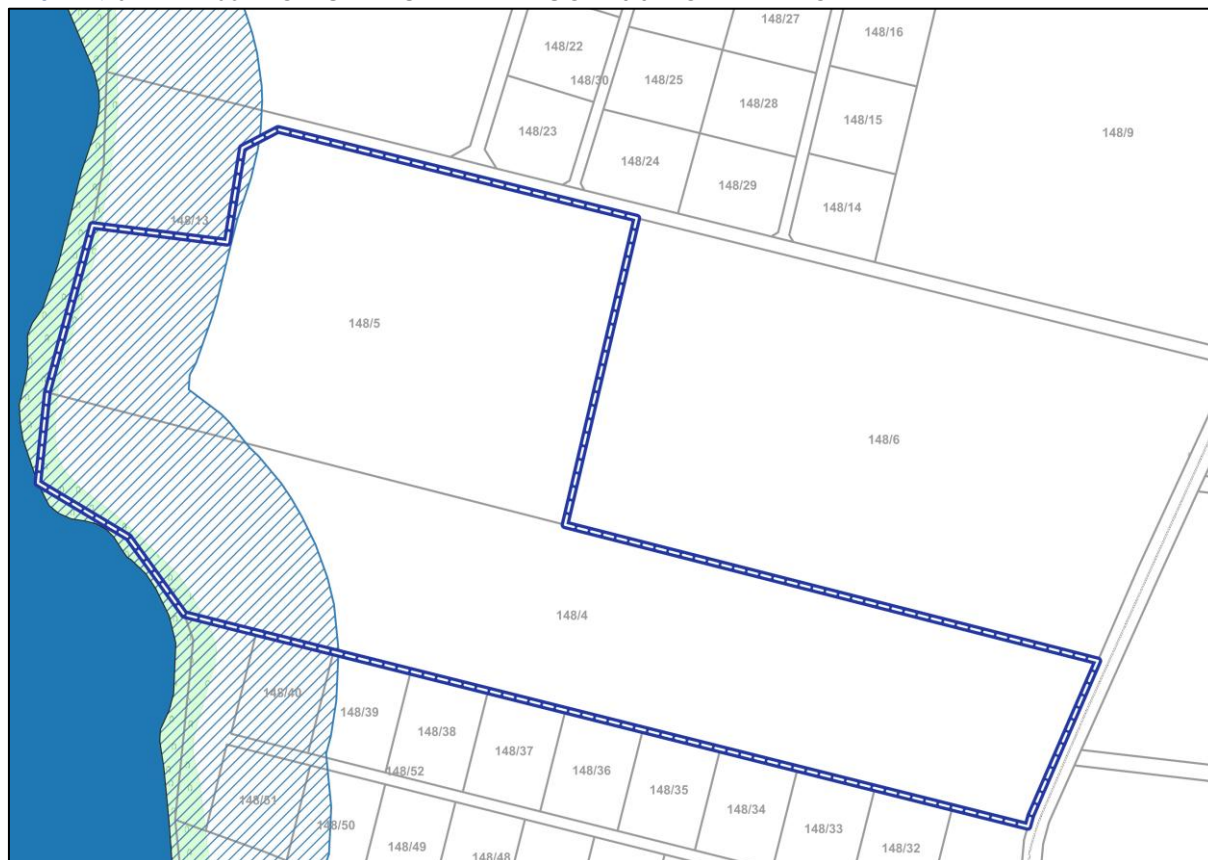
- b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne; - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Po wykonaniu merytorycznej oceny wskazanych zakazów uznano, że w przypadku przedmiotowego terenu zastosowanie może mieć zakaz wymieniony w § 5 ust. 1 pkt. 5 ww. Uchwały OCHK tj. *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwszstormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*. Wskazany zakaz ma na celu ochronę naturalnego ukształtowania terenu jako istotnego elementu krajobrazu oraz ograniczenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko. Teren objęty analizą charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem powierzchni, co umożliwia jego zagospodarowanie w sposób konwencjonalny. Rzeźba terenu determinuje warunki lokalizacji zabudowy oraz prowadzenia układów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. W związku z powyższym zabudowę należy projektować z uwzględnieniem istniejących warunków topograficznych, bez ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu, przy jednoczesnym wykorzystaniu jego cech jako elementu porządkującego strukturę przestrzenną.

W związku z położeniem analizowanego obszaru bezpośrednio przy Jeziorze Mielno, kluczowym ograniczeniem okazuje się zakaz wymieniony w § 5 ust. 1 pkt. 8 ww. Uchwały OCHK tj. *zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu*. Analizowany obszar charakteryzuje się wydłużonym układem przestrzennym, przy stosunkowo niewielkiej szerokości w kierunku prostopadłym do linii brzegowej jeziora. W konsekwencji wprowadzenie strefy zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej nie obejmuje całej powierzchni działki. Ograniczenie to oddziałuje jedynie na jej część, pozostawiając pozostały fragment terenu poza zasięgiem wskazanego zakazu. Tym samym możliwe pozostaje wyznaczenie w granicach analizowanego obszaru terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę, zlokalizowanych poza strefą objętą ograniczeniem. Ograniczenie wynikające z zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej nie eliminuje zatem możliwości zagospodarowania części działki, lecz wprowadza warunek jej odpowiedniego kształtowania. Na poniższym rysunku dokonano zinwentaryzowania linii brzegowej na

podstawie bazy danych obiektów topograficznych oraz wyznaczono 100 metrową strefę z zakazem zabudowy.

RYS NR 9 STREFA 100 M OD GRANICY LINII BRZEGOWEJ JEZIORA MIELNO



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>,
https://atlas.warmia.mazury.pl/arcgis/services/Guest/BDOT10k_2022_2_10_6_wms/MapServer/WMS/Server

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW

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

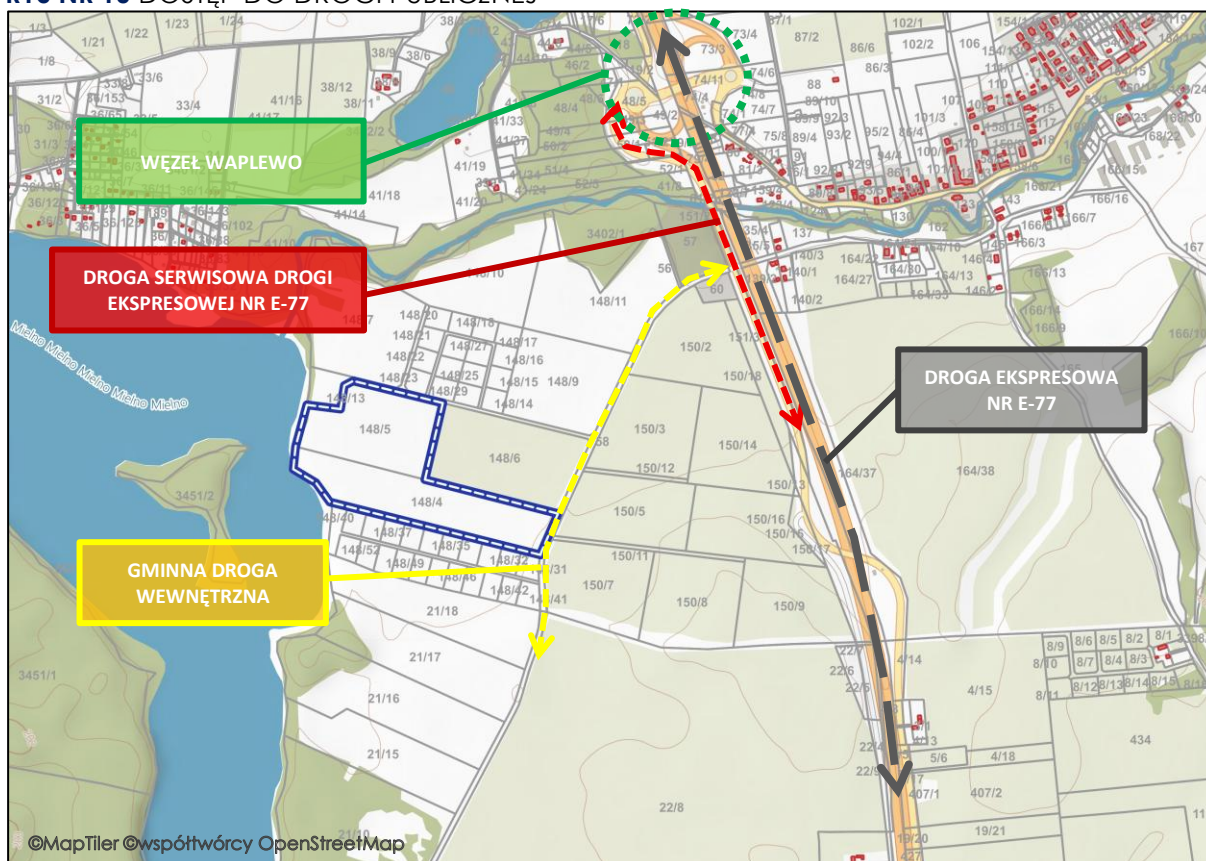
1. wpis do rejestru zabytków;
 - 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
2. uznanie za pomnik historii;
3. utworzenie parku kulturowego;
4. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, 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. Przeprowadzona analiza wykazała, że w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI nie występują prawne formy ochrony zabytków.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

Obszar proponowany do objęcia ZPI posiada zapewnioną dostępność komunikacyjną poprzez drogę gminną o charakterze wewnętrznym, obejmującą działkę ewidencyjną nr 58. Układ ten zapewnia bezpośrednie powiązanie z drogą serwisową drogi ekspresowej nr E-77 Gdańsk – Warszawa – Chyżne (granica państwa), zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 151/3. Następnie, za pośrednictwem węzła drogowego w Waplewie, zapewniony jest wjazd na drogę ekspresową E-77, stanowiącą element krajowego i międzynarodowego układu transportowego.

RYS NR 10 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://openmaptiles.org/>, <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>.

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Obszar proponowany do objęcia ZPI posiada bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej, co stanowi podstawę do zapewnienia zaopatrzenia planowanej zabudowy w wodę. Na analizowanym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej ani kanalizacji deszczowej. Istniejąca zabudowa w otoczeniu korzysta z indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wskazuje się, iż teren nie jest obecnie wyposażony w sieć elektroenergetyczną w granicach opracowania, jednak możliwość jego uzbrojenia wynika z istniejącej infrastruktury w otoczeniu. Przyłącze do sieci elektroenergetycznej zostanie określone w umowie zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. 2026 poz. 43).

Powyższe uwarunkowania wskazują, iż teren posiada dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej, natomiast pozostałe sieci uzbrojenia terenu mogą zostać zapewnione w ramach odrębnych uzgodnień i umów z właściwymi gestorami sieci, w tym na zasadach określonych w przepisach dotyczących przyłączania do sieci elektroenergetycznej. Okoliczności te stwarzają warunki do potencjalnego zagospodarowania terenu oraz objęcia go procedurą ZPI.

RYS NR 11 UZBROJENIE TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/geoportal/wmsg.php>

13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

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

- nie znajduje się na obszarze występowania złóż kopalin, obszarów lub terenów górniczych,
- nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- nie jest obszarem zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi,
- nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- Nie znajduje się w granicy krajobrazu priorytetowego.

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

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności stwierdzono, iż obszar proponowany do objęcia ZPI zlokalizowany jest w granicach kierunku określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek jako **teren rozwoju zabudowy rekreacyjnej**. Zgodnie z ustaleniami Studium, kierunek ten obejmuje obszary, dla których polityka przestrzenna gminy zakłada kształtowanie i wzmacnianie funkcji turystycznej miejscowości, z dominacją zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych. Jednocześnie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, pod warunkiem zachowania turystycznego charakteru obszaru. Oznacza to możliwość kształtowania wielofunkcyjnej struktury zagospodarowania, w której współwystępować mogą różne funkcje, przy czym szczegółowe zasady ich wzajemnych relacji określone zostaną na etapie planu miejscowego.

Dla terenów objętych tym kierunkiem Studium wskazuje, iż parametry i wskaźniki urbanistyczne należy przyjmować jak dla kierunku MU. W szczególności ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym o wysokości nie większej niż 9,5 m. Zabudowę należy co do zasady kształtować jako wolnostojącą, przy czym w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zachowanie wyższych parametrów wynikających z istniejącego zagospodarowania. Studium określa również ogólne zasady sytuowania zabudowy, w tym lokalizowanie linii zabudowy w odległości co do zasady 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, z których działki mają dojazd, z możliwością wprowadzenia odmiennych ustaleń w planie miejscowym. Wskazuje się ponadto konieczność zachowania odległości od terenów leśnych, kolejowych oraz dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Jednocześnie Studium wyznacza kierunki zagospodarowania, a nie przeznaczenie poszczególnych działek, pozostawiając uszczegółowienie ustaleń na poziomie prawa miejscowego. W granicach dopuszczonych przepisami odrębnymi możliwa jest również realizacja terenów zieleni, sportu i rekreacji, dróg oraz parkingów jako uzupełnienia planowanego zagospodarowania. Powyższe ustalenia Studium wskazują, iż objęcie przedmiotowego obszaru procedurą ZPI pozostaje zgodne z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy i stwarza podstawy do określenia szczegółowych zasad zagospodarowania terenu w ramach planu miejscowego.

Mając na uwadze zgodność zamierzenia z kierunkami określonymi w Studium, zasadne jest odniesienie się do jego szerszego kontekstu planistycznego i funkcjonalnego w strukturze przestrzennej gminy. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru, po stronie

południowej, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP25), obejmujący tereny położone w strefie przyjeziornej, dla których przyjęto dominację funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym zabudowy letniskowej oraz usług sportu i rekreacji. Ustalenia tego planu potwierdzają kierunek rozwoju przestrzennego obszarów zlokalizowanych w otoczeniu jeziora, oparty na wykorzystaniu ich walorów krajobrazowych i turystycznych. Jednocześnie od strony wschodniej analizowany teren graniczy z obszarem objętym MPZP22, gdzie dominują funkcje produkcyjne, magazynowe oraz usługowe, co wprowadza wyraźne zróżnicowanie funkcjonalne w strukturze przestrzennej tego fragmentu gminy. Takie sąsiedztwo terenów o odmiennym charakterze zagospodarowania wskazuje na potrzebę świadomego i kontrolowanego kształtowania zasad zagospodarowania analizowanego obszaru. W związku z powyższym objęcie przedmiotowego terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy uznać za rozwiązanie racjonalne i uzasadnione, umożliwiające zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej, właściwe powiązanie terenów o różnym przeznaczeniu oraz ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych, przy jednoczesnym wykorzystaniu walorów lokalizacji w strefie przyjeziornej.

Warto wskazać również, że uwzględnienie tego obszaru w ramach ZPI umożliwi objęcie planami miejscowymi większej powierzchni terenów położonych nad jeziorem, co sprzyja ich uporządkowanemu zagospodarowaniu oraz harmonijnemu kształtowaniu przyszłej zabudowy. Działanie to wpisuje się w proces konsekwentnego kształtowania ładu przestrzennego gminy Olsztynek. Analiza uwarunkowań wykazała, że obszar proponowany do objęcia ZPI nie znajduje się w granicach terenów górniczych, złóż kopalin, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ani obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Teren nie jest również położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych ani w granicy krajobrazu priorytetowego. W jego granicach nie występują także obiekty ani obszary objęte prawnymi formami ochrony zabytków. Jednocześnie badany teren zlokalizowany jest w granicach OCHK Jeziora Mielno. Fakt ten wprowadza określone ograniczenia w zagospodarowaniu, w szczególności dotyczące zakazu trwałego zniekształcania rzeźby terenu oraz zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora. Przeprowadzona analiza wykazała jednak, że wskazane ograniczenia nie wykluczają możliwości zagospodarowania terenu, lecz determinują sposób jego kształtowania. Strefa 100 m od linii brzegowej obejmuje jedynie część działki, co umożliwi wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarem objętym zakazem. Na badanym terenie występują grunty rolne klas IVb i V oraz grunty leśne klasy LsV, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obecność gruntów leśnych i zadrzewień stanowi jednocześnie istotny walor krajobrazowy obszaru, podnosząc jego atrakcyjność przyrodniczą i rekreacyjną oraz sprzyjając kształtowaniu zabudowy w harmonii z otoczeniem. Zachowanie istniejących

enklaw leśnych może stanowić element kompozycyjny przyszłego zagospodarowania, wzbogacający strukturę przestrzenną terenu. W zakresie infrastruktury technicznej teren posiada bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej. Pozostałe elementy uzbrojenia, w tym w szczególności w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, mogą zostać zapewnione na podstawie odrębnych uzgodnień z gestorami sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Całokształt przeanalizowanych uwarunkowań wskazuje, iż mimo występowania określonych ograniczeń środowiskowych, obszar posiada potencjał do racjonalnego i uporządkowanego zagospodarowania, z poszanowaniem walorów krajobrazowych i przyrodniczych, w ramach ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W konsekwencji przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że objęcie działek ewidencyjnych nr 148/4 i 148/5 w obrębie 35-Waplewo ZPI jest zasadne zarówno z punktu widzenia obowiązujących dokumentów planistycznych, jak i uwarunkowań środowiskowych oraz funkcjonalnych terenu. Położenie działek w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Mielno, przy jednoczesnym zachowaniu istniejących enklaw leśnych, nadaje jej szczególny potencjał inwestycyjny, przy zachowaniu harmonii z otoczeniem. [Objęcie analizowanego obszaru ZPI pozwoli na uporządkowanie zasad zagospodarowania w sposób odpowiadający aktualnym potrzebom inwestycyjnym, umożliwiając harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą strukturę przestrzenną i funkcjonalną gminy Olsztynek oraz wzmocnienie spójności zagospodarowania terenów nad jeziorem.](#)

WYMAGANIA FORMALNE

PODKŁAD MAPOWY I PROCEDURA PLANISTYCZNA

15. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W przypadku opracowania miejscowego planu w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego koszty zakupu podkładu mapowego do opracowania projektu ZPI należą do zadań inwestora.

16. WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Należy wskazać, iż procedowanie miejscowego planu prowadzone jest przez organ wykonawczy gminy, czyli w przedmiotowej sprawie przez Burmistrza Olsztyńka we współpracy z Radą Miejską. 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 z późn. zm.) tj. Burmistrza Olsztyńka, jeżeli Rada Miejska 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, negocjacje 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 Miejskiej 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. koniecznym jest przeprowadzenie strategicznej oceny 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 oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.