BURMISTRZ OLSZTYNKA

Olsztynek, dnia 17.11.2026 r.

Znak: GNP.060.2.2026

Pan
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Olsztynku
Jerzy Głowacz

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 4.11.2026 r. w sprawie przekazania interpelacji radnej Sylwii Widmańskiej w sprawie wprowadzenia planu ogólnego oraz ograniczeń w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy poniżej przekazuję stosowne wyjaśnienia. Zaznaczam jednocześnie, że choć pytania dotyczą wydawania decyzji o warunkach zabudowy w ogóle, to jednak z kontekstu pisma wynika, że dotyczy one wyłącznie warunków zabudowy dla funkcji mieszkaniowej, w związku z tym poniższe odpowiedzi zostały udzielone z tej właśnie perspektywy.

Ad 1. Odpowiedź na powyższe pytanie nie jest możliwa w warunkach odpowiedzi na interpelację. Pragnę zwrócić uwagę, że w gminie Olsztynek jest blisko 18 tys. działek ewidencyjnych. Udzielenie odpowiedzi wymagałoby przeanalizowania osobno, czy każda z tych działek miała możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy przed wejściem w życie planu ogólnego oraz stworzenia analizy porównawczej odpowiednio z sytuacją po wejściu w życie planu ogólnego. Dodatkowo przypomnę, że zgodnie z art. 60 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe po uzyskaniu uzgodnienia stosownych organów. W wielu przypadkach, zwłaszcza związanych z ochroną gruntów rolnych czy ochroną przyrody, stanowisko organów uzgadniających jest często odmienne od stanowiska gminy. Często nie jest zatem możliwe przewidzenie, czy w odniesieniu do konkretnej działki będzie możliwe uzyskanie uzgodnienia, a tym samym, czy działka otrzyma warunki zabudowy.

Dalej, pozwolę sobie zauważyć, że postawione w interpelacji pytanie zawiera w sobie wiele uproszczeń, jak choćby to, że odnosi się do działek jako całości. Tymczasem bardzo często występują sytuacje, w których nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla całej działki, ale dla jej części (jednej lub wielu) – już tak.

I w końcu zwracam uwagę, że zarówno przepisy odrębne, na podstawie których rozpatruje się wnioski o ustalenie warunków zabudowy, jak i sama ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają szereg wyjątków lub odstępstw od zakazów zabudowy. Odstępstwa te mają charakter zarówno przedmiotowy (odnoszą się do danej działki lub terenu), jak i podmiotowy (ich zastosowanie zależy od tego, kto składa wniosek). Z tego wynika, że warunki

zabudowy dla tego samego terenu mogą być wydane jednej osobie, a odmówione innej. Z oczywistych względów nie jest możliwa analiza wszystkich przypadków.

Ad 2. Właściciele działek, o których mowa w pytaniu będą mogli uzyskać warunki zabudowy poza obszarem uzupełnienia zabudowy w następujących sytuacjach:

- inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu inną niż budowa obiektu budowlanego,
- inwestycja dotyczy budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie,

a planowana przez nich inwestycja będzie zgodna z profilem strefy planistycznej określonym w planie ogólnym.

Ad 3. Obszar uzupełniania zabudowy został powiększony na podstawie różnych kryteriów, m.in.:

- w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- dostosowując granice obszaru do granic działek ewidencyjnych,
- uwzględniając wnioski mieszkańców, o ile było to możliwe,
- uwzględniając fakt objęcia nieruchomości już wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, o ile to było możliwe,
- uwzględniając fakt ubiegania się właściciela nieruchomości o decyzję o warunkach zabudowy, wydaną na podstawie dotychczasowych przepisów, o ile to było możliwe,
- uwzględniając wydane rozstrzygnięcia innych organów, które odmówiły uzgodnienia projektów decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą mieć wpływ na treść planu ogólnego,
- uwzględniając ograniczenia wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody,
- uwzględniając aktualny stan prawny w zakresie ochrony gruntów rolnych klas I-III,
- uwzględniając dostępność komunikacyjną działek i ich uzbrojenie lub możliwość uzbrojenia, o ile to było możliwe,
- uwzględniając rozwój jednostek osadniczych, o ile to było możliwe,
- zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem zawartym w tym rozporządzeniu. W przypadku gminy Olsztynek zastosowanie wzoru dało możliwość poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy o 199,9718 ha. Jest to wartość nieprzekraczalna. Z dostępnej powierzchni wykorzystano 199,9349 ha, co stanowi 99,9% dostępnej powierzchni.

Przypominam, że powyższe informacje znajdują się w uzasadnieniu do planu ogólnego, które zostało radnym przekazane przed jego uchwaleniem.

Ad 4. Nie uwzględniono 111 uwag złożonych przez mieszkańców, jak i osoby niebędące mieszkańcami gminy. Uzasadnienia negatywnego rozpatrzenia uwag opierają się na spójnym i powtarzalnym katalogu uwarunkowań prawnych, przestrzennych i środowiskowych:

1) ograniczenia w wyznaczaniu obszaru: najczęstszą przyczyną odmowy wyznaczenia strefy mieszkaniowej (SJ) był brak możliwości poszerzenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (osoby składające uwagę wnioskowały o wyznaczenie tej strefy łącznie z wyznaczeniem obszaru). Burmistrz Olsztynka wskazywał na przekroczenie maksymalnego dopuszczalnego poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz brak bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej zwartej zabudowy.
2) brak hierarchicznej zgodności z dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: wnioskodawcy bardzo często podnosili zarzut sprzeczności projektu planu ogólnego z dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedziach Burmistrz Olsztynka konsekwentnie wyjaśniał nową strukturę prawną: projekt planu ogólnego zachowuje pełną zgodność ze Strategią Rozwoju Gminy, natomiast w świetle nowych przepisów nie ma prawnego obowiązku zachowania zgodności z dotychczasowym studium.
3) ochrona przyrody jako bariera w przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę: wiele odmów determinowały rygory środowiskowe, kluczowe punkty sporne to:
   - położenie działek w całości lub części w pasie 100 m od linii brzegowej jezior, co wiąże się z ustawowym zakazem zabudowy,
   - lokalizacja w granicach obszaru chronionego krajobrazu lub terenów Natura 2000, gdzie dopuszczenie zabudowy skutkowałoby zakazaną wycinką drzewostanów (przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko) lub spotkało się z odmową uzgodnień ze strony RDOŚ.
4) ochrona interesów prawnych przez decyzje o warunkach zabudowy (WZ): istotnym elementem argumentacji gminy było wskazywanie na tzw. „prawa nabyte". W przypadkach, gdy dla działek wydano już ostateczne decyzje WZ lub właściciele złożyli wnioski o ich wydanie na starych zasadach, wskazywano, że brak wyznaczenia strefy mieszkaniowej w planie ogólnym nie blokuje ich zamierzeń inwestycyjnych (inwestorzy mogą uzyskać pozwolenie na budowę na podstawie posiadanych decyzji WZ).
5) restrykcyjna polityka wobec OZE: odrzucone zostały wnioski o dopuszczenie wielkoobszarowych farm fotowoltaicznych, biometanowni czy biogazowni na terenach rolniczych, uzasadniając to ochroną ładu przestrzennego i polityką gminy. Dotychczasowa ilość i powierzchnia terenów wyznaczonych pod farmy fotowoltaiczne w decyzjach o warunkach zabudowy jest w ocenie władz gminy wystarczająco duża, aby nie wyznaczać

pochopnie kolejnych terenów Podkreślono jednak, że to nie oznacza całkowitego zamknięcia się na odnawialne źródła energii w przyszłości.

Ponownie zwracam uwagę, że powyższe informacje zostały również przekazane radnym przed uchwaleniem planu ogólnego.

Ad 5. Tak. Wykonany został bilans terenów mieszkaniowych (w skali całej gminy, a nie w rozbiciu na sołectwa), zgodnie z którym wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową tereny mogą zostać zamieszkane przez ponad 5000 osób.

Ad 6. To zależy, co Pani Radna rozumie przez „nadmierne ograniczenia" w kontekście tego, że zgodnie z planem ogólnym w gminie wyznaczono tereny dla ponad 5000 osób z samego tylko planu ogólnego, nie licząc wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz faktu, że powierzchnia budowlana wynikająca z samych tylko decyzji nie jest w pełni konsumowana pozwoleniami na budowę (dane GUS, prezentowane podczas komisji w dniu 27.10.2026 r.).

Niezależnie od tego informuję, że przewidziana jest aktualizacja planu ogólnego. Chcę również poinformować, że na etapie rządowym jest obecnie projekt zmiany rozporządzenia w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zwiększający możliwości wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planach ogólnych. Jego przyjęcie deklarowane jest przez rząd na I kwartał 2027 r. Zastrzegam zatem, że zakończenie prac nad rozporządzeniem oraz jego ostateczna treść będą miały wpływ na termin rozpoczęcia prac nad zmianą planu ogólnego.

BURMISTRZ OLSZTYNKA
mgr Robert Waraksa

Sprawę prowadzi:
Adam Korgul – kierownik referatu
Tel. (89) 5195 473