

RAPORT Z PRZEPROWADZENIA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

sporządzony na podstawie art. 8k ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Dotyczy: projektu planu ogólnego gminy Olsztynek

konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 12 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r.

Burmistrz Olsztynka ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Olsztynek. Ogłoszenie:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) przesłano sołtysom i przewodniczącym rad osiedlowych celem rozwieszenia na tablicach ogłoszeń;
- 3) wywieszono w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztynku;
- 4) udostępniono na stronie internetowej gminy: <https://olsztynek.pl/> oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Olsztynku: <https://bip.olsztynek.pl/>.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 12 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu ogólnego;
- 2) geoankiety, która dostępna była pod adresem: <https://olsztynek.e-mapa.net/geoankieta/pog.php>;
- 3) dyżuru projektanta, który odbył się dnia 24 czerwca 2026 r. w godzinach od 12:00 do 14:00 oraz od 15:00 do 16:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztynku (w sali wykładowej Urzędu Miejskiego w Olsztynku);
- 4) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 29 czerwca 2026 r. o godz. 16:10 w Kinie Grunwald, ul. Grunwaldzka 2 w Olsztynku.

W spotkaniu otwartym uczestniczyło 33 mieszkańców. Na geoankietę odpowiedziało 12 osób. Na dyżur projektanta przyszło 17 osób. Do projektu planu ogólnego w czasie trwania konsultacji złożono 122 pisma z uwagami. Spośród nich 11 uwag zostało uwzględnionych (część z nich dotyczyła rozwiązań obecnych w planie ogólnym od początku), pozostałe zostały nieuwzględnione.

Głównym motywem składanych uwag była próba zmiany przeznaczenia gruntów z projektowanej strefy otwartej (SO) bądź strefy produkcji rolniczej (SR) na tereny budowlane – w przeważającej większości na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wraz z wnioskiem o włączenie nieruchomości w obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Uzasadnienia negatywnego rozpatrzenia uwag opierają się na spójnym i powtarzalnym katalogu uwarunkowań prawnych, przestrzennych i środowiskowych:

- 1) ograniczenia w wyznaczaniu OUZ: 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, powołując się na sztywne limity chłonności wynikające z przepisów stosownego rozporządzenia, 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 organ konsekwentnie edukował mieszkańców, wyjaśniając nową strukturę prawną: projekt POG zachowuje pełną zgodność ze

RAPORT Z PRZEPROWADZENIA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

sporządzony na podstawie art. 8k ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

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, organ wskazywał, że brak zmiany strefy w POG nie blokuje ich zamierzeń inwestycyjnych (inwestorzy mogą uzyskać pozwolenie na budowę na podstawie posiadanych decyzji WZ).
- 5) restrykcyjna polityka wobec OZE: Burmistrz odrzucił 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, co nie oznacza również całkowitego zamknięcia się na odnawialne źródła energii w przyszłości.

Przypadki pozytywnego rozpatrzenia wniosków pokazują, że gmina kierowała się dwoma nadrzędnymi kryteriami:

- 1) sankcjonowanie legalnego stanu faktycznego: uwzględniano uwagi, jeśli wnioskowana zmiana odzwierciedlała realne i dotychczasowe zagospodarowanie działki. Przykładem są nieruchomości w obrębie Mierki, gdzie zmieniono strefę rolniczą (SR) na usługową (SU), biorąc pod uwagę fakt, że istniejąca tam stodoła została uprzednio legalnie zaadaptowana na warsztat ciesielski,
- 2) porządkowanie i konsolidacja przestrzeni: uwzględniono wnioski, które wpisywały się w logiczne uzupełnienie i uporządkowanie struktury funkcjonalnej na obszarach zurbanizowanych lub bezpośrednio graniczących z miastem (np. wyznaczenie strefy SJ na obszarze między Olsztynkiem a Jemiołowem).

Podczas konsultacji społecznych i przyjmowania uwag ujawniło się kilka wyraźnych trendów o charakterze społecznym, prawnym i przestrzennym:

1. Zjawisko „wniosków seryjnych”: w wykazie uwag widoczna jest koncentracja identycznie brzmiących uwag w konkretnych lokalizacjach. Dotyczy to w szczególności obrębu Gąsiorowo (masowe wnioski indywidualne dla działek z grupy 5/x) oraz obrębu Maróz (działki z grupy 59/x). Uwagi te posiadają niemal tę samą treść (kopiowany szablon zarzutów dotyczących sprzeczności ze studium).
2. Niska świadomość reformy planistycznej wśród społeczeństwa: powszechne powoływanie się przez obywateli na zapisy niebędącego aktem prawa miejscowego studium pokazuje, że nowa filozofia planowania przestrzennego (zastąpienie studiów planami ogólnymi i wprowadzenie sztywnych algorytmów wskaźnika chłonności) jest dla mieszkańców niezrozumiała.
3. Wysoka presja na rozlewanie się zabudowy kosztem środowiska: skala wniosków o przekształcenie działek położonych w pasie 100 metrów od linii brzegowej jezior czy na terenach leśnych i

RAPORT Z PRZEPROWADZENIA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

sporządzony na podstawie art. 8k ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

podmokłych dowodzi, że w gminie Olsztynek występuje silna presja zabudowę terenów cennych przyrodniczo.

4. Decyzje WZ jako gwarancja ochrony nabytych praw: bardzo duża liczba uwag, w których Burmistrz Olsztyńka odsyła właścicieli do uzyskanych już warunków zabudowy, pokazuje, że mechanizm ten pozwala organowi na utrzymanie założeń planu ogólnego (zgodność z przepisami i ochroną środowiska), jednocześnie nie generując bezpośrednich roszczeń odszkodowawczych ze strony tych mieszkańców, którzy zdążyli zabezpieczyć swoje interesy inwestycyjne przed wejściem w życie reformy.

Z up. BURMISTRZA OLSZTYNKA

Bogusław Kowalewski (podpis Burmistrza)
Zastępca Burmistrza

Załączniki:

1. Protokół z przeprowadzenia dyżuru projektanta w dniu 24 czerwca 2026 r.
2. Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych w dniu 29 czerwca 2026 r. wraz z listą obecności.
3. Protokół ze zbierania geoankiet w czasie konsultacji społecznych w dniach od 12 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r.
4. Wykaz uwag.

KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I PLANOWANIA

mgr inż. Adam Korgul

Olsztynek dn. 26 czerwca 2026 r.

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Olsztynek

Dnia 24 czerwca 2026 r. w godzinach od 12.00 do 14.00 oraz od 15.00 do 16.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztynku w sali wykładowej Urzędu Miejskiego w Olsztynku przeprowadzono dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Olsztynek.

Dyżur prowadziła przedstawicielka zespołu projektowego sporządzającego projekt planu ogólnego gminy Olsztynek – Monika Słyszewska.

W trakcie dyżuru mieszkańcy mieli możliwość uzyskania indywidualnych wyjaśnień dotyczących projektu planu ogólnego, w szczególności zasad wyznaczania stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy, relacji planu ogólnego do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu składania uwag do projektu planu.

Podczas dyżuru omówiono indywidualne kwestie dotyczące nieruchomości oraz obszarów wskazywanych przez mieszkańców. Zakres rozmów miał charakter informacyjny i konsultacyjny. Uwagi formalne do projektu planu ogólnego mogły być składane w terminie i formach określonych w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych.

Z dyżuru skorzystało 17 osób.

Niniejszy protokół sporządzono zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I PLANOWANIA

mgr inż. Adam Korgul
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. BURMISTRZA OLSZTYNKA

Bogusław Kwaśniewski
(podpis Burmistrza)
Zastępca Burmistrza

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Olsztynek

Dnia 29 czerwca 2026 r. o godz. 16:10 w Kinie Grunwald, ul. Grunwaldzka 2 w Olsztynku, odbyło się spotkanie otwarte przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Olsztynek.

Spotkanie otworzył Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Adam Korgul, który przywitał zgromadzonych oraz Burmistrza Olsztynka Pana Roberta Warakę. Następnie przedstawił członków zespołu projektowego w osobach Moniki Słyszewskiej i Jacka Rostka, po czym przekazał głos projektantowi Jackowi Rostkowi.

Projektant przedstawił założenia reformy planowania przestrzennego oraz wyjaśnił zasady sporządzania planu ogólnego. Rozpoczęła się dyskusja z uczestnikami, podczas której uczestnicy spotkania poruszyli następujące kwestie:

1. Zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy;
2. Zasady wyznaczania stref planistycznych poza obszarami objętymi planami miejscowymi oraz obszarami uzupełnienia zabudowy;
3. Kryteria kwalifikowania działek do poszczególnych stref planistycznych;
4. Cel opracowania planu ogólnego gminy;
5. Wpływ uzgodnień z organami, w tym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, na ustalenia planu ogólnego gminy;
6. Sposób uwzględniania budynków będących w trakcie realizacji;
7. Możliwość zmian przepisów wykonawczych dotyczących planu ogólnego;
8. Relacja pomiędzy ustaleniami planu ogólnego a miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
9. Okres obowiązywania planu ogólnego;
10. Zakres przeznaczeń dopuszczonych w poszczególnych strefach planistycznych;
11. Możliwość zmian zasięgu stref wraz z rozwojem zabudowy;
12. Elementy planu ogólnego mające charakter stały oraz podlegające zmianom;
13. Formy składania uwag do projektu planu ogólnego oraz ich znaczenie w procedurze;
14. Relacja pomiędzy projektem planu ogólnego a dotychczasowym studium;
15. Dane ewidencyjne wykorzystane przy sporządzaniu projektu planu ogólnego;
16. Potencjalny wpływ ustaleń projektu planu ogólnego na ograniczenie rozwoju gminy;
17. Wpływ ustaleń planu ogólnego na możliwości zabudowy nieruchomości;
18. Zmiany zakresu terenów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do studium;
19. Rola studium uwarunkowań po wejściu w życie planu ogólnego;
20. Przeznaczenie terenów usługowych w rejonie miejscowości Mierki;
21. Wpływ planu ogólnego na wartość nieruchomości;
22. Możliwość odstępstw od ustaleń planu ogólnego;
23. Możliwość zwiększenia powierzchni rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy;

24. Kryteria różnicowania przeznaczenia sąsiednich nieruchomości;
25. Zależność pomiędzy ograniczeniami zabudowy a uwarunkowaniami środowiskowymi;
26. Roszczenia związane z ewentualnym spadkiem wartości nieruchomości;
27. Termin rozpatrzenia uwag do projektu planu ogólnego.

W trakcie trwania dyskusji udzielano indywidualnych wyjaśnień dotyczących konkretnych nieruchomości oraz obszarów objętych projektem planu ogólnego gminy.

W spotkaniu otwartym brały udział 33 osoby. Indywidualnie omówiono sytuację 10 mieszkańców.

Spotkanie zakończono o godzinie 18:30.

Niniejszy protokół sporządzono zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I PLANOWANIA
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. BURMISTRZA OLSZTYNKA
Bogusław Kowalewski.....
Zastępca Burmistrza (podpis Burmistrza)

Olsztynek dn. 13 lipca 2026 r.

PROTOKÓŁ

ze zbierania geoankiet w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Olsztynek

W okresie od 12 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r. udostępniona była geoankieta stanowiąca jedną z form konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Olsztynek.

Geoankieta była dostępna pod adresem: <https://olsztynek.e-mapa.net/geoankieta/pog.php>

Geoankieta miała charakter informacyjny oraz wspomagający proces składania uwag do projektu planu ogólnego. Narzędzie umożliwiało:

- wyszukiwanie nieruchomości według adresu lub numeru działki ewidencyjnej;
- lokalizację nieruchomości na mapie;
- zapoznanie się z informacjami dotyczącymi projektu planu ogólnego dla wskazanej nieruchomości, w szczególności z przypisaną strefą planistyczną;
- uzyskanie informacji, czy zgodnie z projektem planu ogólnego dla wskazanej nieruchomości przewidziano możliwość realizacji zabudowy;
- przejście do formularza składania uwag do projektu planu ogólnego.

W trakcie konsultacji społecznych wpłynęło 12 odpowiedzi na geoankietę.

Niniejszy protokół sporządzono zgodnie z art. 8 i ust. 7 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I PLANOWANIA
mgr inż. Adam Korgul
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. BURMISTRZA OLSZTYNKA
Bogusław Kowalewski
Zastępca Burmistrza
(podpis Burmistrza)