

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Olsztynku w dniu 2.10.2026 r. - Uchwała Nr XXV-196/2025. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 17,3 ha, położony w miejscowości Gąsiorowo Olsztyneckie, w gminie Olsztynek. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- budowa sieci wodociągowej w ciągu dróg oznaczonych w planie symbolami literowymi KR oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MNW, ML pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- przekazanie gminie części terenu pod poszerzenie drogi publicznej oraz budowa tej drogi – w planie teren oznaczony symbolem KD.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Olsztynek, głównie w zakresie rozwoju terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz pod rekreację. Większą część obszaru

objętego planem przeznaczono pod funkcję zabudowy rekreacji indywidualnej, mniejszą pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo, zaplanowano zielen, która stworzy harmonijną przestrzeń, wpływając na komfort użytkowników i mieszkańców oraz estetykę całego obszaru. Taki układ funkcji zapewnia równowagę pomiędzy wypoczynkiem i dbałością o środowisko.

Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy. Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz w oparciu o wytyczne zawarte w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- e) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- f) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
- g) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska - dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ML jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni zaprojektowano pas zieleni naturalnej oraz wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Wprowadzono również nakaz stosowania, zgodnie

z przepisami odrębnymi, zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów, w związku z położeniem obszaru planu w granicach formy ochrony przyrody tj. w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe ani obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów rozwojowych pod zabudowę rekreacji indywidualnej i w mniejszym stopniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w sąsiedztwie przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, co pozytywnie wpłynie na budżet gminy. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla terenów zabudowy ustalono na poziomie 1%, dla pozostałych terenów elementarnych na poziomie 0,1%.

Ustalenie stawki procentowej na takim poziomie jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej – budowy sieci infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej w granicach planu oraz przekazania gminie części terenu pod poszerzenie drogi publicznej oraz wybudowania tej drogi (teren KD). Koszty realizacji infrastruktury zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu.

Ponadto decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% i 0,1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami i realizacji pojedynczych obiektów budowlanych przez szersze grono inwestorów.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes prywatny pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 1KR – 8KR– inwestycja uzupełniająca stanowi budowę sieci wodociągowej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Olsztyńka do Rady Miejskiej w Olsztynku wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego, w gminie Olsztynek dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Olsztyńka wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od do.....prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie zbierania uwag. W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona została zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek, przewidującymi rozwój północnej części terenu w kierunku zabudowy rekreacyjnej, a południowej w kierunku zabudowy mieszkalno-usługowej. Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Obszar przeznaczony pod zabudowę w planie jest położony w sąsiedztwie miejscowości Gąsiorowo Olsztyneckie, charakteryzuje się dobrym skomunikowaniem z resztą gminy i wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej (w pobliżu oraz w granicach terenu znajdują się sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna), co sprzyja jego przystosowaniu do funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej. Układ funkcjonalno-przestrzenny planu wspiera rozwój zabudowy w lokalizacjach wskazanych w Studium, zapewniając możliwość rozwoju mieszkalnictwa i rekreacji w sposób zgodny z istniejącymi warunkami przestrzennymi i komunikacyjnymi. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Olsztynku w dniu 10.11.2016 r. podjęła uchwałę Nr XXVII-227/2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wynikami ww. analizy, należy sukcesywnie dążyć do pokrycia planami zagospodarowania całej powierzchni gminy Olsztynek. Sprawy z zakresu zagospodarowania przestrzennego należą do zadań własnych gminy określonych w ustawie o samorządzie gminnym. Ponadto ustalenia planu miejscowego, opracowanego z uwzględnieniem walorów ładu oraz z udziałem społeczeństwa, są gwarantem racjonalnego i uporządkowanego lokalizowania zabudowy.

Sporządzany zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z zaleceniami zawartymi w analizie, wspierając realizację polityki przestrzennej gminy poprzez dostosowanie planów miejscowych do aktualnych uwarunkowań przestrzennych. Plan uwzględnia również potrzebę zapewnienia przejrzystych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz efektywnego wykorzystania terenów, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani z późniejszym uzbrojeniem

terenu, gdyż są to inwestycje uzupełniające przewidziane do wykonania przez inwestora. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Olsztynku niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego, jest uzasadnione.