

## 2. Kierunki

### 2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO; KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Z analizy uwarunkowań wynika, że najważniejszym elementem polityki przestrzennej Gminy powinno być zrównoważenie rozwoju dominującej na terenie gminy formy zabudowy - zabudowy mieszkaniowej. Jak wskazano w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego, niewielki odsetek pokrycia terenu planami miejscowymi umożliwi lokalizowanie form zagospodarowania niekorzystnie dla siebie oddziaływujących (połączenia: produkcja rolno-mieszkanie; przemysł-mieszkanie). Ponadto brak planów sprawia, że ostateczna forma zagospodarowania terenu jest nieprzewidywalna. Dla jednej działki można pozyskać kilka decyzji o warunkach zabudowy, dla przeznaczeń wręcz sprzecznych, do tego procedura ta wykonywana jest w oderwaniu od polityki przestrzennej określonej w studium. Pokrycie planami terenów o największej dynamice rozwoju zabudowy wydaje się więc najważniejszym postulatem dla polityki przestrzennej gminy. W przypadku terenów miasta, które jest objęte obowiązującym planem, kluczowe będzie bieżące aktualizowanie tego dokumentu. Przede wszystkim z punktu widzenia układu komunikacyjnego. Wiele dróg zaprojektowano jako publiczne, bez zwracania uwagi na możliwości finansowe gminy, a drogi te stanowią wewnętrzną komunikację osiedlową.

Drugim w kolejności zagadnieniem jest właściwe wykorzystanie położenia Olsztyńka przy drodze ekspresowej S7 oraz modernizowanej obecnie do klasy ekspresowej, drogi S51. Gmina posiada obowiązujące plany miejscowe w sąsiedztwie węzłów, z gruntami o przeznaczeniu przemysłowym, usługowym, składowym. Ten element polityki nowe studium powinno utrzymać, jako kluczowy dla rozwoju gminy. Przyciągnięcie inwestycji produkcyjnych czy usługowych może radykalnie zmienić pozycję gminy w regionie i zasilić budżet wpływami z podatków.

Jako trzeci postulat należy przyjąć rozwój budownictwa wielorodzinnego. Zwiększenie atrakcyjności komunikacyjnej gminy związane z budową drogi ekspresowej, niższe ceny gruntów oraz duże inwestycje wymagające pracowników będą powodować wzrost popytu na mieszkania. Ważną rolę samorządu jest więc wskazanie miejsc lokalizacji nie tylko pojedynczych budynków w zabudowie wielorodzinnej, ale przede wszystkim zaplanowanie większych ich kompleksów, czy nawet osiedli. Pozwoli to na racjonalizację kosztów związanych z budową niezbędnej infrastruktury, ukierunkuje rozwój

i modernizację systemu komunikacyjnego po potrzeby nowej zabudowy a równocześnie pozwoli na kształtowanie towarzyszących zabudowie wielorodzinnej atrakcyjnych terenów przestrzeni publicznych, zieleni lub usług.

Czwartym elementem nowej polityki przestrzennej jest ochrona zasobów naturalnych gminy przed niebezpieczeństwem ze strony wielkotowarowej produkcji zwierzęcej. Większość obszaru gminy to lasy i wody. Produkcja rolna, jako podstawowa gałąź światowej gospodarki znajduje swoje miejsce w polityce przestrzennej gminy. Położono jednak zdecydowany nacisk na zrównoważony rozwój rolnictwa z wykluczeniem produkcji wielkotowarowej, agresywnie korzystającej z zasobów naturalnych.

Podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy można określić, jako:

- dążenie określenia ram rozwoju zabudowy na terenie gminy poprzez obejmowanie nowych obszarów planami miejscowymi
- utrzymanie oferty terenów produkcyjno-usługowych – wykorzystanie szans związanych z węzłowym położeniem gminy;
- rozwój oferty terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne;
- racjonalizacja układu komunikacyjnego – obniżenie kosztów realizacji nowej zabudowy – poprzez zmiany klasyfikacji technicznej dróg na terenie miasta i gminy;
- ochrona terenu gminy przed agresywną produkcją rolną;
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej związanej z sieciami wodociągowymi i kanalizacyjnymi, w sposób odpowiadający zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze Studium ma stanowić ramy dla realizacji powyższych postulatów. Szczegółowe rozwiązania powinny pojawić się w obowiązujących i sporządzanych w przyszłości miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczono następujące formy kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wskaźniki dla nich.

Niezależnie od ustalonych kierunków dopuszcza się realizację funkcji rolniczej zgodnej z określonymi zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej, niekolidującej z ustalonym w studium kierunkiem zagospodarowania. Takie dopuszczenie ma na celu umożliwienie gminie realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego w odpowiednim terminie. Obecnie w wyniku obowiązującej interpretacji przepisów, gmina jest zobowiązana do realizacji kierunku zagospodarowania przestrzennego w momencie sporządzenia planu miejscowego. Zapis niniejszy ma umożliwić etapowanie realizacji polityki przestrzennej, a więc sytuację, w której w momencie gdy opracowuje się plan dla danego terenu, gmina ma możliwość utrzymania w planie funkcji rolnej. Nie dotyczy to obszaru miasta, w granicach którego należy stopniowo wygaszać funkcję rolną na rzecz miejskiego sposobu zagospodarowania.

### **Tereny rozwoju funkcji turystycznej (oznaczenie R)**

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.

#### **2.1.1. Ogólne zasady zagospodarowania terenów w kontekście utrzymania ładu przestrzennego.**

Zdefiniowane w Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej, określono w formie poszczególnych terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy. Wielofunkcyjność należy w tym przypadku

Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r.

Z up. Burmistrza Olsztyńska

Adam Korgul  
Główny Specjalista

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.

## 2.2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Na terenie gminy znajdują się obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody, opisane w dziale Uwarunkowania, na których obowiązują właściwe przepisy odrębne, których nakaz zachowania jest niezależny od ustaleń Studium. Dodatkowo w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu studium ustala następujące zasady:

- należy ograniczać możliwości realizacji obiektów związanych z przemysłowym chowem zwierząt, szczególnie w obszarach spływu wód powierzchniowych do jezior oraz obszarach o słabej izolacji wód podziemnych,
- należy ograniczać rozproszenie zabudowy jako czynnik obniżający efektywność infrastrukturalną oraz degradujący krajobraz
- należy ograniczać wpływ zabudowy (osiedli, inwestycji drogowych) na grunty organiczne jako wrażliwe na możliwość nieodwracalnej degradacji w wyniku zmiany stosunków wodnych,
- poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do wytworzenia harmonijnego krajobrazu zarówno w obszarze wiejskim jak i miejskim.
- gleby należy użytkować w sposób odpowiedni do ich klas bonitacyjnych ograniczając zabudowę gruntów wysokich klas,

- należy zachować funkcjonowanie korytarzy ekologicznych,
- systemy grzewcze nowej zabudowy winny być w miarę możliwości i dostępności sieci oparte na źródłach innych niż węgiel i koks, w szczególności na paliwach ekologicznych, gazie czy sieci ciepłowniczej,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dopuszczać ogrzewanie oraz zaopatrzenie w energię elektryczną budynków z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW,
- w celu urozmaicenia krajobrazu rolniczego gminy należy w zagospodarowaniu zachowywać istniejące zadrzewienia śródpolne, małe kompleksy leśne, miedze, oczka wodne oraz te naturalne elementy danego fragmentu krajobrazu, które wyróżniają go od pozostałych,
- należy dążyć do urozmaicenia krajobrazu dużych, otwartych terenów rolnych poprzez elementy, o których mowa w punkcie powyżej,
- tereny podmokłe należy zachować w stanie dotychczasowym,
- kształtowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów zabudowy w sposób harmonizujący nową zabudowę z krajobrazem kulturowym gminy,
- prowadzenie eksploatacji kopalni powinno odbywać się w gospodarczo uzasadnionych przypadkach, z racjonalnym ich wykorzystaniem, przy zastosowaniu środków ochrony przed negatywnym wpływem na środowisko, z podejmowaniem niezbędnych działań zmierzających do optymalizacji bezpieczeństwa wykonywanych w ramach koncesji prac ze szczególnym uwzględnieniem zapobiegania szkodom w środowisku i zapobiegania jego zanieczyszczeniu, następnie należy sukcesywnie prowadzić działania rekultywacyjne terenów poeksploatacyjnych i przywracać właściwy stan elementów środowiska przyrodniczego na tych obszarach,
- przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie może powodować niekorzystnych zmian stosunków gruntowo - wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz poza ustalonymi strefami ochrony sanitarnej ujęć wód; ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz innych urządzeń i obiektów, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko winna odbywać się przy zapewnieniu takiego ich usytuowania oraz z zastosowaniem takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewniają nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych a także nie powodują zagrożeń dla jakości pól rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych na pobliskich terenach.

## 2.3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Celem proponowanej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć będą w szczególności historycznych założeń przestrzennych; zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów; zieleni komponowanej; miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne; kapliczek, figur i krzyży przydrożnych. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych. Ze względu na to, że studium jest dokumentem, w którym nie ma możliwości ustalenia formy ochrony obiektu lub obszaru zabytkowego, niniejsza polityka przestrzenna będzie stanowiła zestaw wytycznych dla ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W części uwarunkowań wskazano aktualny stan obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (w tym te, które są jednocześnie wpisane do rejestru zabytków). Należy jednak mieć na uwadze fakt, iż wpis do ewidencji lub rejestru zabytków jest formą ochrony ustalaną na mocy innych niż Studium dokumentów. W związku z tym w przypadku opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy każdorazowo badać aktualny status obiektu lub obszaru objętego postępowaniem.

### 2.3.1. Ogólne wytyczne do ochrony wartości kulturowych gminy.

W ramach pośredniej ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa się ogólne zasady postępowania z obiektami zabytkowymi:

- dążenie do zachowania i konserwacji wyglądu zabytkowej substancji;
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy;
- zachowanie gabarytów adaptowanej zabudowy zabytkowej;
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- ochrona zieleni zabytkowej (cmentarze, aleje przydrożne, zieleń towarzysząca kapliczkom i budynkom);
- zachowanie i eksponowanie ważnych i atrakcyjnych elementów w strukturze wsi gminy Olsztynek (w szczególności we wsiach Mańki, Lichtajny, Pawłowo);
- zachowywanie i uczytelnianie historycznych traktów i związanych z nimi alei drzew;
- w miarę możliwości, kontynuacja historycznego rozplanowania parceli;
- unikanie wprowadzania zabudowy w częściach wsi, które historycznie, z założenia nie były zabudowywane;
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

### 2.3.2. Ogólne wytyczne do ochrony wartości kulturowych miasta

W ramach pośredniej ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa się ogólne zasady postępowania z obiektami zabytkowymi:

- dążenie do uczytelnienia przebiegu murów miejskich i dawnych kwartałów miejskich;
- ochrona historycznego układu ulic i placów;
- ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych bloków zabudowy;

Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/348/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r.

Z up. Burmistrza Olsztyńska

Adam Korgul  
Główny Specjalista



- ochrona skali zabudowy poprzez nawiązanie do skali istniejącej zabudowy historycznej;
- kształtowanie nowej, uzupełniającej zabudowy i rewaloryzacja istniejącej zabudowy zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w obszarach wpisanych do rejestru zabytków;

Powyższe zasady należy rozumieć jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami:

- 1) dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków istnieje konieczność pozyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace prowadzone w zabytkach i ich otoczeniu;
- 2) dla obiektów i obszarów wpisanych do ewidencji zabytków istnieje konieczność uzgodnienia lub uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na inwestycje budowlane.

Na mapie kierunków zagospodarowania przestrzennego oznaczono:

- założenie urbanistyczne miasta Olsztynka;
- założenie urbanistyczne miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich - wpisane do rejestru zabytków;
- zamek wraz z najbliższym otoczeniem - wpisany do rejestru zabytków.

Przytoczone powyżej wymogi, wynikają z przepisów odrębnych, które w trakcie funkcjonowania niniejszej polityki przestrzennej mogą ulec zmianie. Jakikolwiek działanie w obiekcie lub obszarze zabytkowym należy prowadzić zgodnie z przepisami obowiązującymi w trakcie prowadzenia tych działań.

#### 2.4. KIERUNKI ROZWOJU SYTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Gmina posiada możliwości kształtowania układu drogowego jedynie w zakresie dróg o kategorii gminnej, a więc realizujących komunikację „wewnętrzzną” na terenach gminy. W tym miejscu należy jednak analizować również układ „zewnętrzny”, a więc realizowany przez drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe. Najważniejszą funkcję w ramach układu zewnętrznego w gminie pełnią drogi krajowe 51 (przyszła S51), 58 i S7. Obecnie trwają przebudowy układu S7-S51. Ponadto w planie jest budowa wschodniej obwodnicy Olsztynka i Mierek w ciągu drogi krajowej nr 58 do węzła Olsztynek Wschód, oraz przebudowa DK 58 do parametrów drogi GP. Prace projektowe wstrzymano jednak w 2009 r., a realizacja DK58 wraz z wschodnią obwodnicą Olsztynka nie znalazła się rządowym Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025) i nie ma zapewnionego finansowania. Niemniej jednak jest to istotne połączenie komunikacyjne dla miasta i wsi Mierki, studium natomiast jako wieloletni dokument programowo-przestrzenny winno je utrzymać.

W związku z prowadzonymi i przyszłymi inwestycjami w projektach planów miejscowych należy uwzględnić odpowiednie szerokości pasów drogowych (zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg publicznych, dla klasy S i GP). Należy również uwzględnić fakt, że komunikacja z drogą ekspresową odbywać się może jedynie przez węzły. Również tereny sąsiadujące z drogą klasy GP należy co do zasady obsługiwać poprzez układ dróg lokalnych bez nowych bezpośrednich podłączeń do drogi krajowej.

Ponadto lokalizacja zabudowy (w szczególności mieszkalnej) w sąsiedztwie dróg krajowych winna uwzględniać przepisy dotyczące ochrony budynków przed hałasem i drganiami.

Pozostałe elementy „zewnątrznego” układu, to opisane w uwarunkowaniach droga wojewódzka i drogi powiatowe. Obecny system dróg lokalnych i zbiorczych położonych wzdłuż drogi S7 i S51 cechuje duży stopień skomplikowania. W efekcie budowy drogi ekspresowej, w myśl wówczas obowiązujących przepisów, odcinek drogi zastąpiony nowowytbudowanym odcinkiem otrzymywał z mocy prawa kategorię drogi gminnej (tzw. starodroża). Oprócz starodroży wybudowane zostały również nowe odcinki dróg lokalnych, które pozostały w administracji zarządcy drogi ekspresowej.

W skutek nowelizacji przepisów o drogach publicznych wprowadzona została wobec starodroży możliwość pozbawienia kategorii dróg gminnych i zaliczenia ich do kategorii dróg wojewódzkich. Dało to jednocześnie możliwość zarządcy dróg wojewódzkich pozbawienia niektórych odcinków dróg wojewódzkich i nadania im kategorii dróg powiatowych, zaś zarządcy dróg powiatowych – pozbawienia ich kategorii dróg powiatowych i nadania im kategorii dróg gminnych. Skutkiem podjęcia przez wymienione wyżej samorządy stosownych uchwał jest duży stopień fragmentaryzacji dróg leżących w jednym ciągu: w ramach jednej drogi występuje dwóch (a nawet trzech) zarządców odpowiadających za wybrane odcinki tej drogi.

Określa się następujące kierunki rozwoju systemów komunikacji gminy:

- uwzględnienie w zapisach planów miejscowych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego związanych z lokalnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym, poprzez zabezpieczenie terenów dla ich realizacji oraz uwzględnienie wymagań dla terenów sąsiadujących z tymi inwestycjami (np. w zakresie zgodnej z przepisami odległości zabudowy);
- uporządkowanie kwestii administracji drogami lokalnymi położonymi wzdłuż drogi ekspresowej w myśl zasady „jedna droga - jeden zarządca”;
- przeprowadzenie szczegółowej analizy parametrów technicznych dróg gminnych i określenie ich klasy odrębnym zarządzeniem;
- przekwalifikowanie dróg określonych w planie miasta jako gminne publiczne, a w rzeczywistości pełniących rolę komunikacji wewnętrznej osiedli, na drogi gminne wewnętrzne;
- dostosowanie w planach miejscowych klas technicznych dróg gminnych i ulic miejskich do możliwości technicznych ich realizacji wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu;
- adaptacja i modernizacja istniejących dróg gminnych oraz budowa nowych dróg gminnych komunikujących tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych;
- przebudowa przystanku autobusowego w mieście oraz modernizacja przystanków wiejskich;
- budowa wschodniej obwodnicy Olsztyńka i Mierek w ciągu drogi krajowej nr 58 do węzła Olsztynek Wschód;
- przebudowa ulicy Pionierów;
- remont ulicy Grunwaldzkiej z przebudową ulicy Jagiełły, Strażackiej i Staromiejskiej;
- przebudowa ulicy Inwalidów;
- budowa ulicy Rubinowej, Złotej, Diamentowej, Srebrnej, Szmaragdowej i Perłowej;
- budowa skrzyżowania ulicy Brzozowej z drogą nr 58;
- budowa ulicy Jeziornej w kierunku dawnej drogi nr 7 (obecnie drogi powiatowej);
- budowa drogi łączącej ul. Jagiełły i Zajęczą w ciągu ul. Porannej.

Realizacja sieci elektroenergetycznych pozostaje poza gestią gminy, a kluczowe realizacje wymieniono w kolejnym rozdziale. W ramach prowadzonej polityki przestrzennej gmina powinna zabezpieczyć tereny pod istniejącymi i projektowanymi sieciami. W szczególności poprzez ustalenie szczególnych warunków zagospodarowaniu terenów pod liniami oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - w tzw. pasach technologicznych.

Dla linii najwyższych napięć należy ustalić:

- zakaz budowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- zakaz lokalizowania budowli, z wyłączeniem sieci, przyłączy oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- zakaz tworzenia hałd i nasypów,
- zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.

Zagospodarowanie pasa technologicznego linii wysokiego napięcia oraz średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sieci wodne i kanalizacyjne należy rozwijać w dalszym ciągu, zwiększając ich dostępność na nowych terenach inwestycyjnych wyznaczonych w kierunkach Studium. Na terenie miasta dostępność sieci jest pełna, a inwestycje są prowadzone przez miejską spółkę w sposób bieżący odpowiadający zapotrzebowaniu nowo zagospodarowywanych terenów. Na terenie gminy do objęcia zwodociągowaniem i skanalizowaniem wyznacza się wszystkie miejscowości nieposiadające dostępu do tych sieci. Jako priorytetowe ustala się wykonanie odcinków sieci Platyny-Zawady-Elgnówko, Wigwałd-Gaj-Elgnówko, Elgnówko-Oczyszczalnia, Świętajny-Sudwa-Oczyszczalnia.

## 2.5. OBSZARY, NA KÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM

Studium wyznacza obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, które ujęte są w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, a omówione zostały w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Poszczególne grupy inwestycji celu publicznego zostały omówione niżej.

### 2.5.1. Wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji

W zakresie dróg publicznych najważniejsze inwestycje zostały już zrealizowane. W chwili opracowywania studium na ukończeniu jest budowa drogi ekspresowej S7 oraz drogi ekspresowej S51. Do inwestycji zaliczyć należy również modernizacje i przebudowy gminnych dróg publicznych do parametrów wynikających z ich klas technicznych. Wiąże się to z wydzieleniem oraz wykupem gruntów pod te inwestycje. Grunty te należy zarezerwować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium dopuszcza przy drogach lokalizowanie obiektów i urządzeń transportu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie dróg rowerowych studium nie wskazuje nowych terenów pod te inwestycje dopuszczając je na terenie całej gminy. Studium wskazuje, że winny one przebiegać w szczególności przez zwarte tereny leśne oraz obszary objęte ochroną przyrody. Na cele budowy dróg rowerowych należy również

Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztyнку z dnia 30 listopada 2017 r.

Z up. Burmistrza Olsztyńka

Adam Korgul  
Główny Specjalista



wykorzystywać szerokie pasy drogowe dawnych dróg krajowych, których jezdnie zostały zwężone. Pozostawiona wolna przestrzeń może również służyć jako miejsce na ciągi piesze lub pieszojezdne. W zakresie dróg wodnych studium wskazuje lokalizację szlaku turystyki wodnej Łyna Alle Ława. W zakresie łączności publicznej studium wskazuje na tereny lokalizacji nowych urządzeń łączności publicznej (stacji bazowych telefonii komórkowych), których lokalizacja nastąpiła na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Są to tereny na działkach nr 66 w obrębie Pawłowo oraz nr 77/1 w obrębie Warlity Małe.

### **2.5.2. Wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie**

Na terenie gminy Olsztynek nie są planowane nowe inwestycje kolejowe, które wymagałyby rezerwacji terenu w studium i planach miejscowych. Inwestycje w zakresie transportu kolejowego to:

- prace na wybranych liniach kolejowych w perspektywie UE 2014-2020 – prace przygotowawcze,
- przebudowa infrastruktury obsługi podróżnych na stacjach i przystankach w celu dostosowania do obsługi osób o ograniczonej mobilności,
- modernizacja linii kolejowej Działdowo - Olsztyn do odpowiednich prędkości przewozowych.

### **2.5.3. Wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń**

Studium przewiduje lokalizację lotniska lokalnego wraz z niezbędną do jego funkcjonowania infrastrukturą lotniczą i techniczną. Studium rezerwuje na ten cel obszar oznaczony na rysunku studium symbolem UL.

### **2.5.4. Budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń**

Istniejące obiekty infrastruktury przesyłowej opisane zostały w części dotyczącej uwarunkowań, w rozdziale Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W zakresie celów ponadlokalnych studium wskazuje obszary lokalizacji następujących nowych inwestycji celu publicznego:

- budowa linii 400kV Olsztyn Mątki - Płock,
- budowa odcinka linii 110kV Olsztynek - Ostróda,
- modernizacja linii 110kV Olsztyn Mątki - Olsztynek,
- modernizacja linii 110kV Olsztynek - Nidzica.

### **2.5.5. Budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla**

Studium nie przewiduje inwestycji w tym zakresie.

**2.5.6. Budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania**

Studium nie przewiduje lokalizacji nowych ujęć wody ze stacjami uzdatniania, jak również gminnych oczyszczalni ścieków, stanowiących inwestycje celu publicznego. Studium dopuszcza budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych sieci na terenie całej gminy.

**2.5.7. Budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego**

Studium dopuszcza budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń melioracji wodnych i obiektów służących ochronie środowiska na terenie całej gminy, w pozostałym zakresie studium nie przewiduje nowych inwestycji celu publicznego.

**2.5.8. Opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**

Za objekty i obszary przeznaczone na przedmiotowy cel publiczny studium wskazuje obszary i objekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które są opisane w rozdziale dotyczącym stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z powyższym za obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego związane z opieką nad zabytkami należy rozumieć obszary, na których położone są te zabytki.

**2.5.9. Ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego**

Studium nie przewiduje inwestycji w tym zakresie.

**2.5.10. Budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych**

Nowymi inwestycjami, o których mowa wyżej, będą:

- modernizacja istniejących placówek oświatowych i kulturalnych,
- budowa nowych oraz rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów sportowo-rekreacyjnych.

W strategicznych dokumentach gminnych znaleźć można inwestycje polegające na budowie, rozbudowie i modernizacji świetlic wiejskich. Choć nie zaliczają się one do inwestycji celu publicznego,

to jednak ze względu na swój publiczny charakter zostały uwzględnione w tym rozdziale z dopuszczeniem lokalizacji w każdej miejscowości gminy.

**2.5.11. Budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług**

Studium nie wyznacza nowych terenów dla realizacji przedmiotowego celu publicznego.

**2.5.12. Budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich**

Studium nie przewiduje nowych inwestycji celu publicznego z tego zakresu.

**2.5.13. Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw**

Studium wskazuje obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin. Na terenach, na których dopuszcza się wydobycie kopalin ze złóż zgodnie z ustaleniami studium, dopuszcza się jednocześnie lokalizację inwestycji celu publicznego związanych z poszukiwaniem, rozpoznawaniem i wydobywaniem złóż.

**2.5.14. Poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla**

Studium nie wskazuje obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie.

**2.5.15. Zakładanie i utrzymywanie cmentarzy**

Studium nie wskazuje nowych obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie poza utrzymywaniem obecnie funkcjonujących cmentarzy.

**2.5.16. Ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej**

Studium nie wskazuje obszarów inwestycji celu publicznego w tym zakresie.

**2.5.17. Ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody**

Studium dopuszcza inwestycje celu publicznego w tym zakresie na terenie całej gminy, zwłaszcza na obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

**2.5.18. Wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa**

Studium dopuszcza inwestycje celu publicznego w tym zakresie na terenie całej gminy.

**2.5.19. Studium wyznacza obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które ujęte są w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, a omówione zostały w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Poszczególne grupy inwestycji celu publicznego zostały omówione wyżej.**

**2.6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Studium nie wyznacza obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. W zakresie przestrzeni publicznych studium wskazuje następujące obszary: parki, skwery, zieleńce, cmentarze, place, tereny komunikacyjne, ogólnodostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe, Skansen. Studium nie wskazuje konkretnej lokalizacji dla nowych obiektów dopuszczając ją na terenie całej gminy, za wyjątkiem cmentarzy, o których mowa w rozdziale 2.5.15).

Studium nie wyznacza obszarów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**2.7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.**

Gmina Olsztynek pokryta jest obecnie w niewielkim, około pięcioprocentowym, stopniu planami zagospodarowania. Docelowo przewidywane jest pokrycie planami około 98% terenów, nie licząc zwartych kompleksów leśnych oraz zbiorników wodnych. Kolejność sporządzania planów należy przyjąć za Wieloletnim Programem Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.

Studium wskazuje obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – są to tereny w granicach wyznaczonych w studium stref zainwestowania ustalonych kierunkami zagospodarowania terenu. Nie oznacza to, że wszystkie te grunty, w toku opracowywania planów miejscowych będą faktycznie wymagały zmiany przeznaczenia. Ze względu na to, że kierunek zagospodarowania przestrzennego obejmujący dany obszar, nie wyróżnia poszczególnych przeznaczeń, może okazać się, że część gruntów chronionych, nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia.

Wśród wskazanych wyżej terenów znajdują się również tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na nierolne i nieleśne. W przypadku odmowy udzielenia takiej zgody przez właściwe organy, studium dopuszcza utrzymanie w zapisach planów miejscowych dotychczasowego przeznaczenia.

## 2.8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Postuluje się utrzymanie rolniczego wykorzystania gruntów rolnych nieobjętych kierunkiem zagospodarowania przestrzennego. Gminne rolnictwo winno opierać się w przeważającej mierze na uprawie roślin. Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa należy przyjąć kierunek intensyfikacji produkcji roślinnej ze wspieraniem rolnictwa ekologicznego. Ekologiczna produkcja zwierzęca winna opierać się na małych gospodarstwach hodowlanych. Na całym terenie gminy dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wskazuje się na konieczność poprawy stanu technicznego systemów melioracji wodnych oraz ich rozbudowy. Ze względu na wybitnie przyrodniczy charakter gminy, polityka przestrzenna gminy w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala możliwości lokalizowania obiektów produkcji rolnej zgodnie z poniższymi wskaźnikami:

- wysokość zabudowy ustala się na jedną kondygnację nadziemną, nie wyżej niż 7 m;
- forma dachów dwuspadowa-, przy zachowaniu symetrii głównych połaci dachowych;
- kąty nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°;
- pozostałe wskaźniki należy kształtować stosownie do stanu istniejącego, przy uwzględnieniu zasad określonych w obowiązujących planach miejscowych;
- miejsca parkingowe zapewnić w liczbie 2 miejsc dla budynku inwentarskiego o powierzchni zabudowy poniżej 550 m<sup>2</sup> i 2 miejsc na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dla zespołu budynków inwentarskich zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, których łączna powierzchnia zabudowy przekracza 550 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego nie może przekraczać 550 m<sup>2</sup>;
- maksymalna nieprzekraczalna obsada budynku inwentarskiego – 40 DJP na obszarach objętych formami ochrony przyrody, a także wyznaczonych w studium: obszarach o głębokości zalegania wód podziemnych na poziomie 1 m, obszarach o wysokim stopniu zagrożenia głównego użytkowego poziomu wód podziemnych oraz 60 DJP na pozostałych obszarach; przy czym studium dopuszcza różnicowanie wielkości obsady w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając w szczególności lokalne uwarunkowania środowiskowe.

## 2.9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W gminie Olsztynek studium wskazuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na tych obszarach obowiązują zasady inwestowania, w tym zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Na terenie gminy występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych. Na obszarach tych, zlokalizowanych na terenach leśnych, należy skupić się



na umocnieniu skarpy osuwiskowej przede wszystkim poprzez utrzymanie ukorzeniającej się zieleni. Na terenach mogących być przedmiotem potencjalnego zainwestowania zabudowę należy lokalizować uwzględniając Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

2.10. **OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**  
Studium wskazuje tereny okalające złoża jako obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Obiektami, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, są wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, które nie zostaną przebudowane poza granice złoża, oraz zabudowania.

2.11. **OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

Studium nie wyznacza obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.12. **TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**  
Studium wskazuje jako obszary wymagające rekultywacji:

- tereny po eksploatacji surowców naturalnych - ustala się kierunek rekultywacji w postaci naturalnej sukcesji roślinnej i/lub zalesienia dla docelowego wykorzystania jako tereny turystyczne i rekreacyjne,
- tereny po byłym składowisku odpadów - zrehabilitowane.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji nie występują na terenie gminy.

2.13. **OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na terenie gminy nie występują obszary zdegradowane.

2.14. **GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Terenem zamkniętym w gminie Olsztynek jest teren linii kolejowej Olsztyn – Działdowo, obejmujący następujące działki ewidencyjne: 11/1, 11/2 w obrębie Ameryka, 310 w obrębie Jemiołowo, 39 w obrębie Kunki, 2/1 w obrębie Mierki, 517/1, 517/3 w obrębie Maróz, 27 w obrębie 2 miasta Olsztynek oraz 51/30 i 51/36 w obrębie 3 miasta Olsztynek. Teren ustalony został decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MR z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.).

Dla wyżej wymienionego terenu nie została ustalona strefa ochronna.

2.15. **OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM**

Studium wskazuje obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym – są to obszary koncentracji wielkoobszarowych gospodarstw rolnych. Na obszarach tych występują lub mogą wystąpić konflikty przestrzenne związane z lokalizacją i rozwojem funkcji produkcji rolnej na skalę wielkoprzemysłową.

Kierunki zagospodarowania tych obszarów określone zostały w rozdziale dotyczącym kierunków rozwoju rolnictwa. W celu ochrony zabudowy wsi oraz zabudowy kolonijnej, jak również wartości przyrodniczych tereny należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## 2.16. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Studium ustala zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię wiatru czy biomasy. Jednocześnie studium wskazuje tereny, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego. Granice ich stref ochronnych pokrywają się z granicami terenów.

## 2.17. OBSZARY ZWARTEJ ZABUDOWY WSI

Studium określa obszary zwartej zabudowy wsi. Są to obszary charakteryzujące się utrwaloną strukturą zagospodarowania przestrzennego, gdzie rozwój realizowany jest poprzez dogęszczanie istniejącej zabudowy. Granice obszarów zwartej zabudowy wsi oznaczono na poniższych mapach szczegółowych. Granice te stanowią również element treści mapy kierunków zagospodarowania przestrzennego.