



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

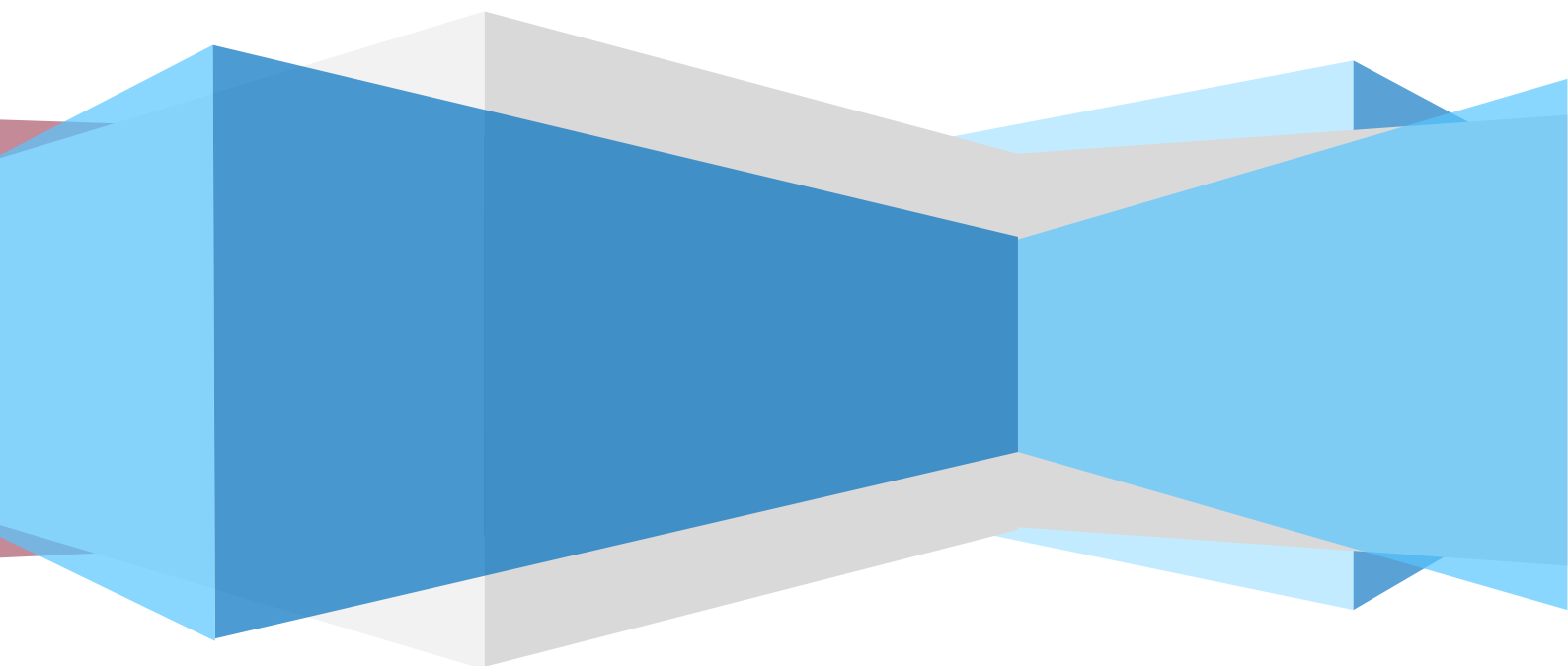
tel.: 530-638-052

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 ŁUTYNOWO, 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	16
10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW	18
11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	19
12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	20
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 przepisy 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 (11.03.2026 r.) w Gminie Olsztynek nie obowiązuje plan ogólny gminy. W związku z powyższym, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej **Burmistrz Olsztyńka 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 urbanistcie. 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	Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisami wydаныmi 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. - 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 obejmować 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: - 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.

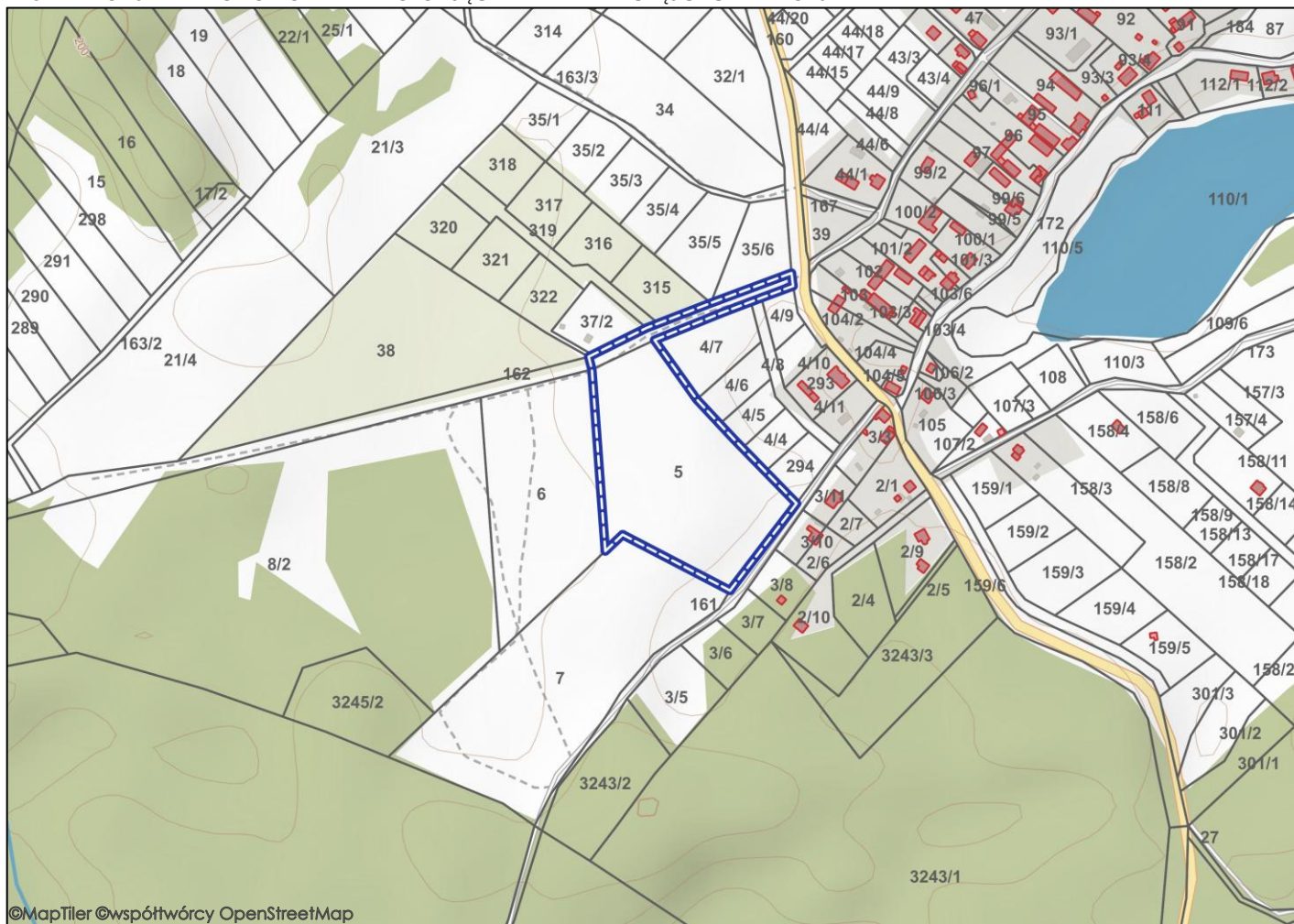
5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszarem proponowanym do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym jest cała działka ewidencyjna nr 5 oraz część działki ewidencyjnej nr 162, położone w obrębie geodezyjnym Łutynowo, na terenie gminy Olsztynek. Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części zwartej jednostki osadniczej Łutynowo. Układ przestrzenny miejscowości koncentruje się w rejonie niewielkiego zbiornika wodnego tj. Jeziora Łutynowo, który stanowi istotny element lokalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Struktura zabudowy w obrębie jednostki osadniczej obejmuje przede wszystkim zabudowę o funkcji turystyczno-rekreacyjnej oraz mieszkaniowej, przy czym występują również pojedyncze obiekty o charakterze usługowym. Wśród nich znajdują się m.in. obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, w tym ABR Moto Serwis, Express Print – drukarnia wielkoformatowa oraz Misza-Bud – wykopy ziemne. Otoczenie obszaru proponowanego do objęcia ZPI stanowią w przeważającej części tereny leśne oraz tereny użytkowane rolniczo, tworzące mozaikowy układ przestrzenny charakterystyczny dla krajobrazu rolniczo-leśnego. W szerszym ujęciu przestrzennym miejscowość Łutynowo otoczona jest z trzech stron rozległymi kompleksami leśnymi, które wyraźnie kształtują granice jednostki osadniczej oraz ograniczają kierunki jej rozwoju przestrzennego. Uwarunkowania środowiskowe oraz sposób dotychczasowego zagospodarowania przestrzeni wskazują na utrwalony kierunek funkcjonalny miejscowości, w którym istotną rolę odgrywają funkcje mieszkaniowe oraz turystyczno-rekreacyjne. Bliskość zbiornika wodnego, a także znaczący udział terenów leśnych i rolnych w otoczeniu jednostki osadniczej stanowią elementy sprzyjające utrzymaniu i dalszemu rozwojowi tego typu funkcji.

Na poniższych rysunkach przedstawiono obszar proponowany do objęcia ZPI na tle części gminy Olsztynek oraz ewidencji gruntów i budynków, a także ortofotomapy.

RYS NR 1 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE CZĘŚCI GMINY OLSZTYNEK



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

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

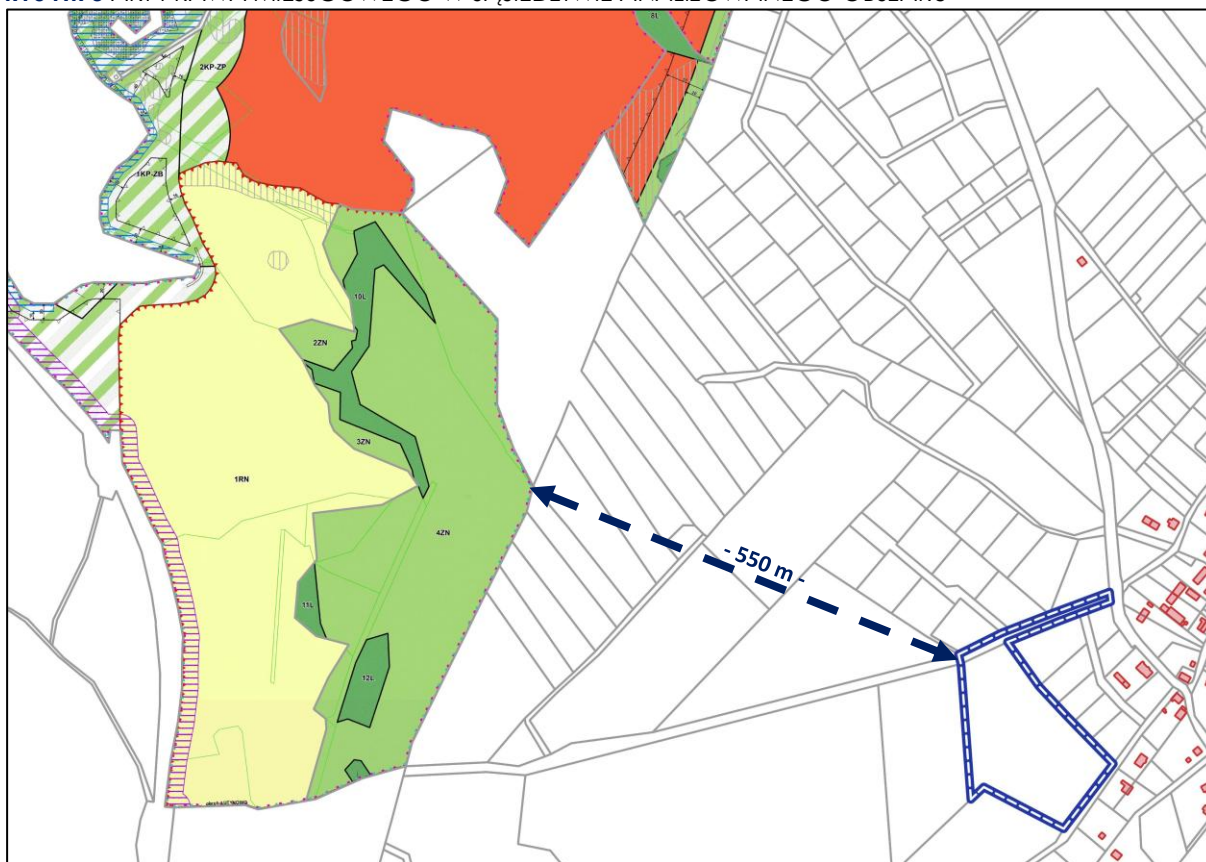


Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>,
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>

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. 550 m w kierunku północno-zachodnim od granicy analizowanego obszaru tj. *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo przyjęty uchwałą Nr LVIII-552/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 lipca 2023 r.* Wskazany akt prawa miejscowego wyznacza tereny elementarne, obejmujące głównie tereny usług, tereny zieleni naturalnej oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

RYS NR 3 AKT PRAWA MIEJSCOWEGO W SĄSIEDZTWIE ANALIZOWANEGO OBSZARU



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

RYS NR 4 LEGENDA MPZP

Elementy będące ustaleniami planu miejscowego	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych
	Pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV
	Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW
	Strefa ochrony konserwatorskiej
	Wymiar podany w metrach
Przeznaczenia terenów:	
	MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
	MWW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
	MWW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
	U - teren usług
	U-PEF - teren usług lub elektrowni słonecznej
	KDD - teren drogi dojazdowej
	KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	KK-KOO-ZB - teren komunikacji kolejowej i szynowej lub obsługi podróżnych lub plaży
	KP-KOO-ZB - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub obsługi podróżnych lub plaży
	KP-ZP - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej
	KP-ZB - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży
	KO-ZP - teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej
	IE - teren elektroenergetyki
	IKP - teren pompowni ścieków
	RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	L - teren lasu
	ZN - teren zieleni naturalnej
	ZP - teren zieleni urządzonej
Elementy będące ustaleniami planu miejscowego, obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:	
	Obiekt wpisany do rejestru zabytków
	Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej
	Tereny występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody
	Obszar Natura 2000 Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052
	Granica działań ochronnych obszaru Natura 2000 (utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu)
	Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
	Obszar aglomeracji Olsztynek
	Granica Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 212 - Olsztynek
Elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu miejscowego:	
	Obręby ewidencyjne
	Istniejąca linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV
	Projektowana linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV
	Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
	Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
	Strefa kontrolowana gazociągów wysokiego ciśnienia (o szerokości od 4 m do 70 m w zależności od realizowanych obiektów)

Źródło: Uchwała NR LVIII-552/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo.

7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYNEK

Na terenie Gminy Olsztynek 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 Olsztynek* (dalej: studium).

KIERUNEK ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ I REKREACYJNEJ - MUR

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

Zgodnie z treścią studium wskazany kierunek obejmuje tereny wsi o istniejącej i rozwijającej się zabudowie mieszkalno usługowej przy dużym udziale rekreacji indywidualnej. Są to wsie z zabudową mieszkalno-usługową wymieszaną z zabudową wykorzystywaną w celach rekreacyjnych, a więc zamieszkaną tylko przez część roku. Wiązą się z tym inne, niż w przypadku terenów zamieszkaných przez cały rok, potrzeby takich terenów w zakresie dostawy mediów, czy odbioru odpadów. Kierunek przewiduje również lokalizację obiektów usług turystycznych.

W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów, ustala się postulaty dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

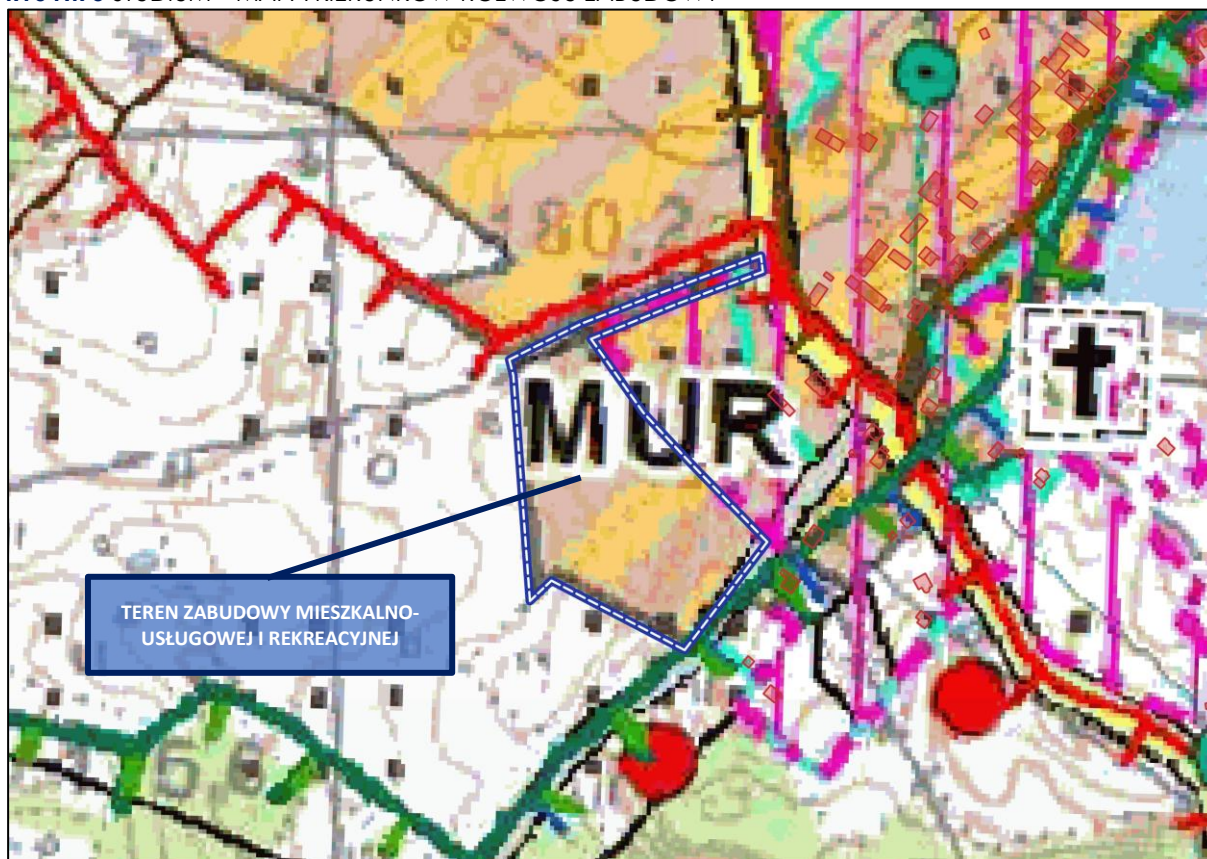
- maksymalną wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej ustala się na 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe oraz na nie więcej niż 9,5 m;
- w wyjątkowych przypadkach istniejąca wyższa zabudowa, lub wyższe parametry określone w obowiązującym w dniu wejścia w życie studium planie miejscowym dopuszcza się wyższą zabudowę;
- zabudowę jednorodzinną i rekreacji indywidualnej kształtować co do zasady jako wolnostojącą;
- dla obiektów usług turystycznych dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną.

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;

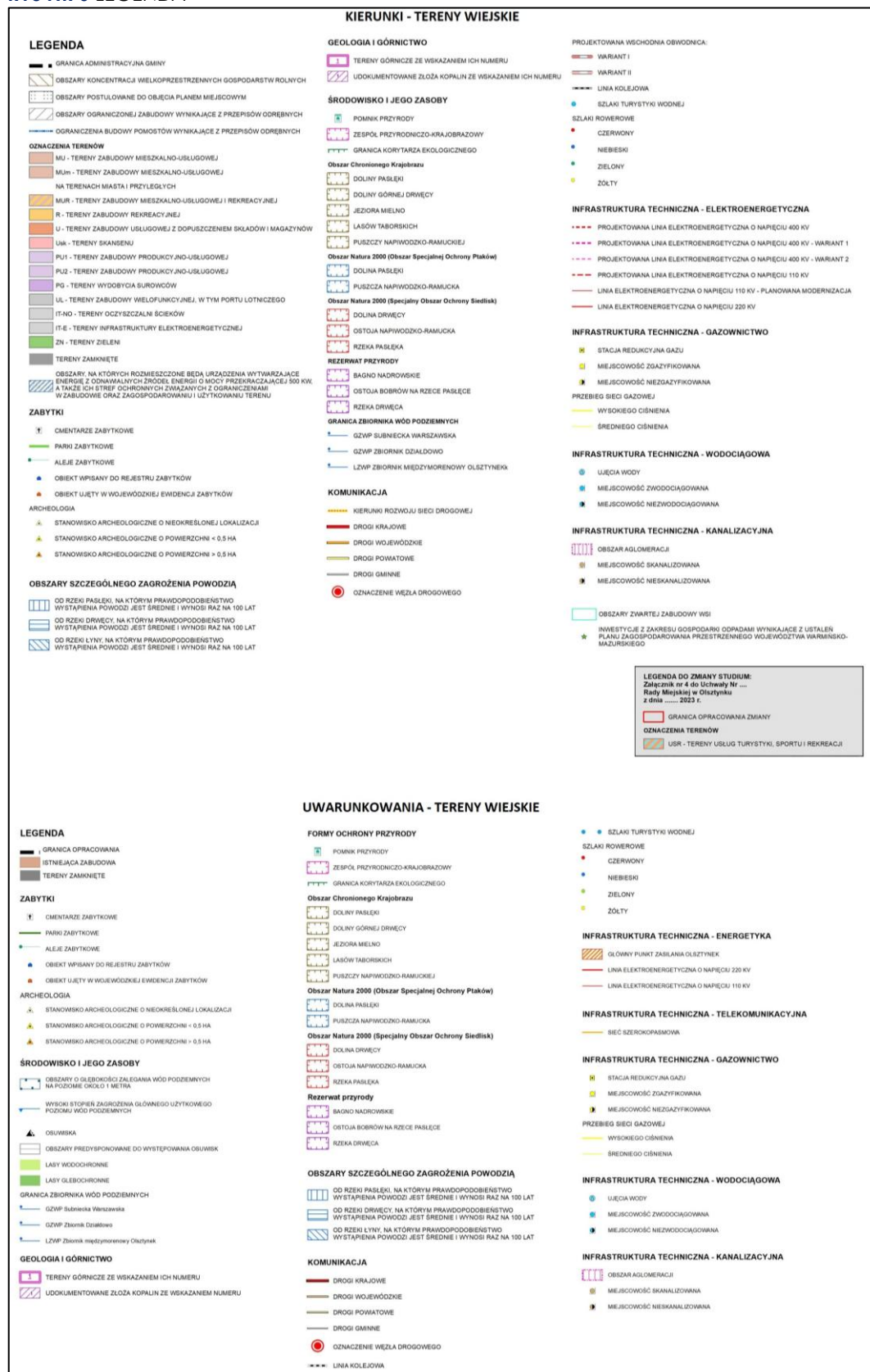
Jednocześnie, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne, na wszystkich terenach w granicach opracowania Studium, dopuszcza się realizację terenów zieleni (nieurządzonej, urządzonej, izolacyjnej), sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), terenów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

RYS NR 5 STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



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

RYS NR 6 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 Olsztyn.

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 nie występują grunty rolne i leśne chronione.

TAB. NR 2 ZESTAWIENIE GRUNTÓW

NUMER DZIAŁKI	KLASOŹYTEK GRUNTOWY	POW. KLASOŹYTKU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OBSZARU (HA)	POW. DZIAŁKI (HA)
5	RV – grunty orne V klasy bonitacyjnej; RIVb – grunty orne IVb klasy bonitacyjnej; RIV – grunty orne IV klasy bonitacyjnej;	0,8400 0,5500 1,1300	2,5200
162	dr – drogi.	1,0900	1,0900

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

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 Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, przyjętego uchwałą nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 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) *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 przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym 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 wodną lub rybacką;
 - 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. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 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. 3 tj. *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*. Zadrzewienia występujące na analizowanym obszarze mają charakter częściowo zwarty, jednak nie obejmują całej jego powierzchni. Ich obecność wymaga uwzględnienia przy lokalizacji projektowanych terenów elementarnych, które powinny zostać zaprojektowane z zachowaniem istniejących skupisk zieleni, przy jednoczesnym wykorzystaniu obszarów niezadrzewionych pod planowaną zabudowę.

Na terenie występuje również ograniczenie wymienionym w § 5 ust. 1 pkt. 5 ww. Uchwały OCHK tj. *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*. Wskazany zakaz ma na celu ochronę naturalnego ukształtowania terenu jako istotnego elementu krajobrazu oraz ograniczenie. Na analizowanym obszarze zidentyfikowano dwa niewielkie lokalne obniżenia terenu, najprawdopodobniej o charakterze antropogenicznym. Ich skala oraz zasięg przestrzenny są ograniczone, w związku z czym nie stanowią istotnej bariery dla możliwości zagospodarowania terenu ani realizacji projektowanej zabudowy. Lokalnie zróżnicowana rzeźba terenu stanowi element urozmaicający strukturę krajobrazu oraz może sprzyjać bardziej zróżnicowanemu kształtowaniu przestrzeni, w szczególności poprzez odpowiednie wkomponowanie zabudowy i zieleni w istniejące uwarunkowania terenowe.

RYS NR 7 UKSZTAŁTOWANIE TERENU W GRANICACH PROPONOWANYCH DO OBJĘCIA ZPI

Źródło: opracowanie własne na podstawie:
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/NMT/GRID1/WMTS/HypsometryAndShadedRelief?Service=WMTS&Request=GetCapabilities>.

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.

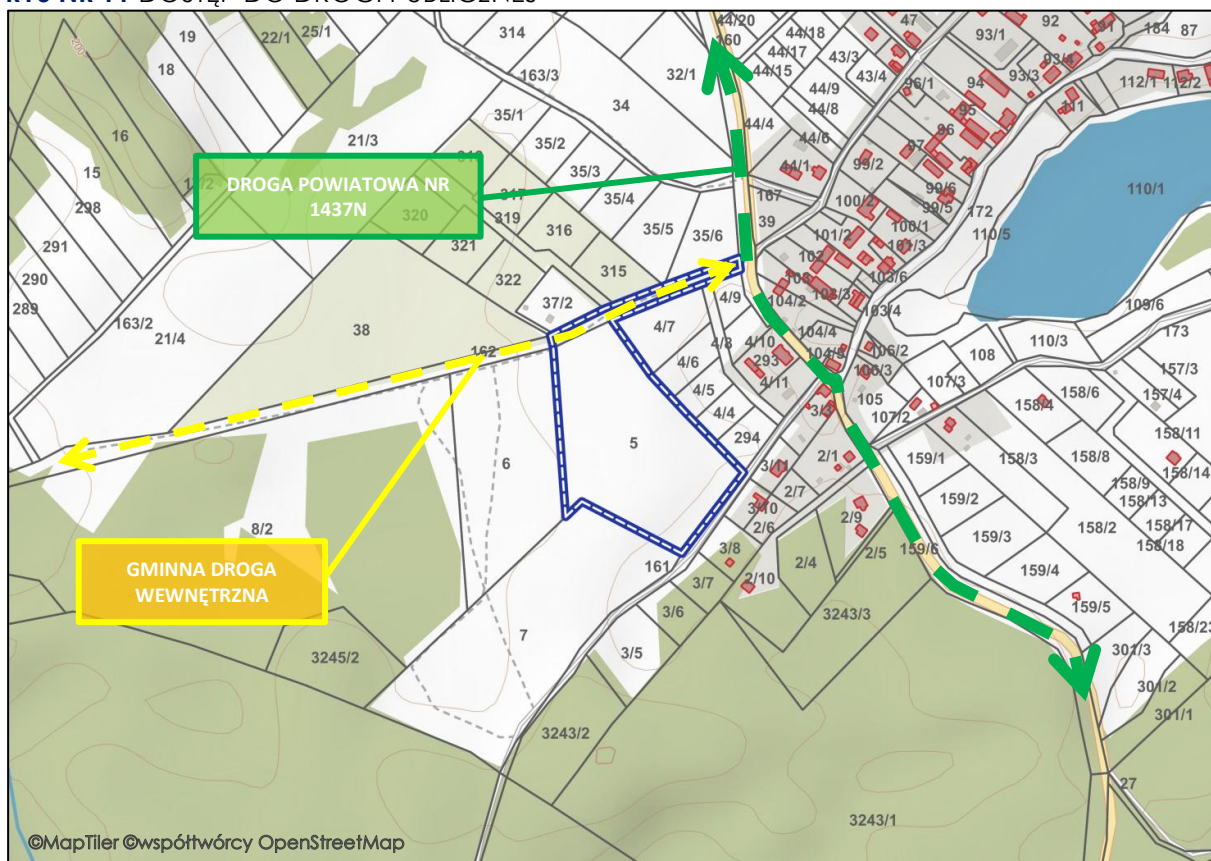
Wszystkie obiekty i obszary zabytkowe zgromadzone są w dokumencie dotyczącym zabytków, opracowywanym dla obszaru całej gminy, czyli gminnej ewidencji zabytków.

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 lokalny układ drogowy, obejmujący drogę gminną wewnętrzną, zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 162, która częściowo znajduje się w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI. Układ ten zapewnia bezpośrednie powiązanie komunikacyjne z drogą powiatową nr 1437N, zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 160, stanowiącą element ponadlokalnego układu drogowego obsługującego miejscowość Łutynowo oraz tereny przyległe.

RYS NR 11 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

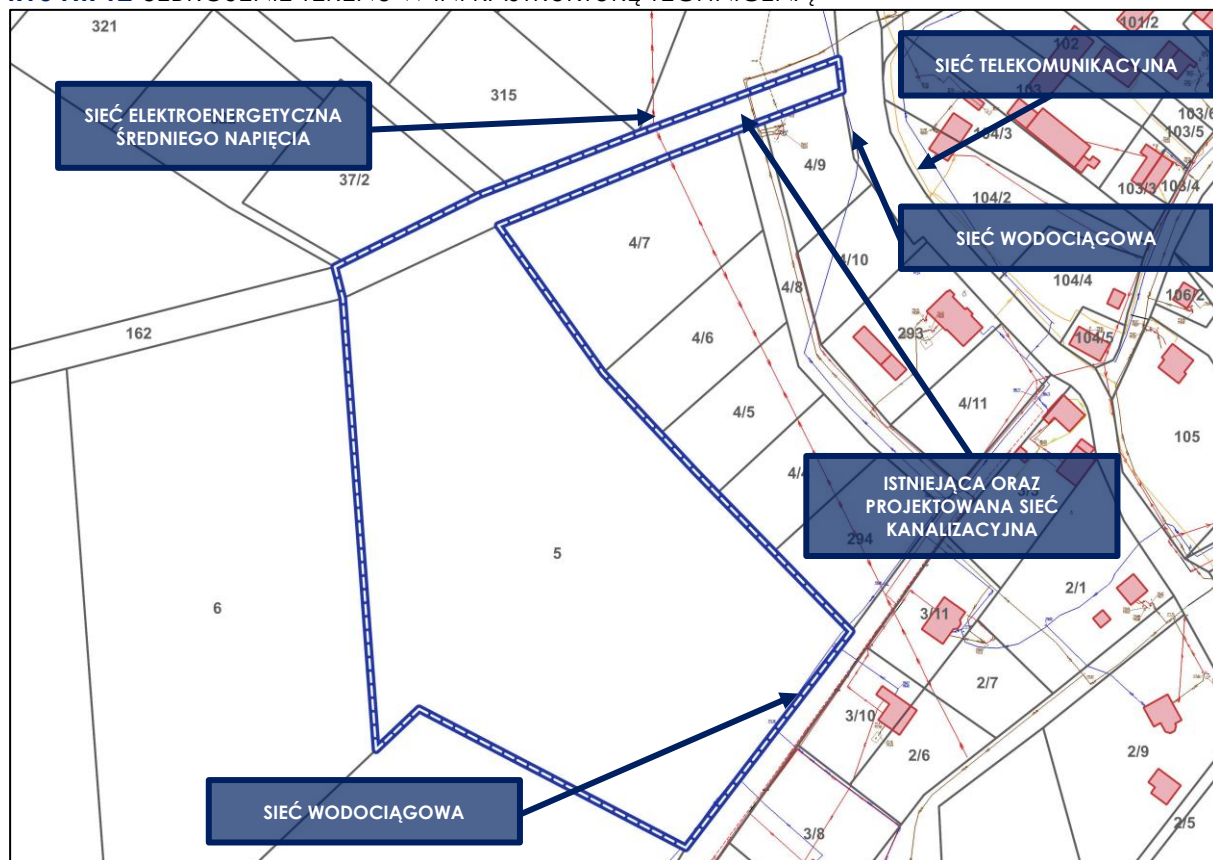


Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://openmaptiles.org/>, <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>.

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Obszar proponowany do objęcia ZPI posiada dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej, co stanowi istotne uwarunkowanie dla możliwości jego zagospodarowania. W zakresie zaopatrzenia w wodę wskazuje się, że teren posiada dostęp do istniejącej sieci wodociągowej, co umożliwia zapewnienie zaopatrzenia przyszłej zabudowy w wodę w oparciu o istniejący system infrastruktury technicznej. W odniesieniu do gospodarki ściekowej należy wskazać, że w badanego terenu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej, a także odcinek projektowanej sieci kanalizacyjnej, co stwarza warunki do docelowego włączenia planowanego zagospodarowania do systemu zbiorczego odprowadzania ścieków. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wskazuje się, że w granicy analizowanego obszaru przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, stanowiąca element istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. Szczegółowe warunki przyłączenia planowanej zabudowy do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia zostaną określone przez właściwego gestora sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. 2026 poz. 43). Ponadto w bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania występuje sieć telekomunikacyjna, co umożliwia zapewnienie dostępu do usług telekomunikacyjnych dla przyszłego zagospodarowania terenu. Powyższe uwarunkowania wskazują, że obszar posiada dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej, a istniejące sieci uzbrojenia terenu oraz ich przebieg w otoczeniu stwarzają warunki do obsługi przyszłej zabudowy. Okoliczności te sprzyjają możliwości potencjalnego zagospodarowania terenu oraz stanowią przesłankę do objęcia go procedurą ZPI.

RYŚ NR 12 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 mieszkaniowo-usługowej i rekreacyjnej – MUR. Zgodnie z ustaleniami Studium kierunek ten obejmuje tereny wsi o istniejącej oraz rozwijającej się zabudowie mieszkaniowo-usługowej, przy znaczącym udziale zabudowy rekreacji indywidualnej. Są to obszary, w których występuje zróżnicowana struktura funkcjonalna, obejmująca zabudowę mieszkaniową oraz usługową, współwystępującą z zabudową wykorzystywaną sezonowo w celach rekreacyjnych. Studium wskazuje również możliwość lokalizacji obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz usługami turystycznymi. W zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych Studium formułuje postulaty dla ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności wskazuje się, że maksymalna wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej powinna wynosić do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja może stanowić poddasze użytkowe, a całkowita wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 9,5 m. Zabudowę należy co do zasady kształtować jako wolnostojącą, natomiast w przypadku obiektów usług turystycznych dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną.

Studium wskazuje ponadto ogólne zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczące sytuowania zabudowy. W szczególności przyjmuje się zasadę lokalizowania linii zabudowy w odległości co do zasady 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, z których działki budowlane posiadają dojazd, przy czym plan miejscowy może w uzasadnionych przypadkach wprowadzać odmiennie ustalenia. Jednocześnie należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości od terenów kolejowych, terenów leśnych oraz od dróg publicznych różnych kategorii.

Zdefiniowane w Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej określono w formie terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy, przez co należy rozumieć możliwość współwystępowania na danym obszarze różnych funkcji, w tym mieszkaniowych, usługowych oraz rekreacyjnych. Szczegółowe zasady wzajemnych relacji pomiędzy tymi funkcjami określone są na poziomie prawa miejscowego w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie należy podkreślić, iż Studium wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego, a nie przeznaczenie poszczególnych działek ewidencyjnych.

Uszczegółowienie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów, parametrów zabudowy oraz zasad zagospodarowania następuje na etapie sporządzania aktów prawa miejscowego.

Powyższe ustalenia Studium wskazują, iż objęcie przedmiotowego obszaru procedurą ZPI pozostaje zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, a charakter dopuszczonych funkcji odpowiada istniejącej strukturze zagospodarowania miejscowości Łutynowo, w której współwystępują funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz rekreacyjne.

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 oraz grunty chronione. Położenie terenu w granicach wskazanego obszaru wprowadza określone ograniczenia w sposobie zagospodarowania przestrzeni, wynikające z zakazów określonych w § 5 ust. 1 Uchwały OCHK. W odniesieniu do analizowanego obszaru wskazane uwarunkowania nie stanowią jednak przeszkody dla jego zagospodarowania, lecz determinują sposób kształtowania przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Lokalne zróżnicowanie rzeźby terenu nie stanowi istotnej bariery dla możliwości realizacji planowanej zabudowy. Elementy te mogą zostać uwzględnione w procesie projektowania zagospodarowania jako naturalne uwarunkowanie przestrzenne wpływające na sposób kształtowania układu zabudowy oraz zieleni. Uwzględniając powyższe uwarunkowania należy stwierdzić, iż objęcie przedmiotowego obszaru procedurą ZPI jest możliwe, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przyrody oraz odpowiednim dostosowaniu sposobu zagospodarowania terenu do istniejących uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych.

Podsumowując uwarunkowania infrastrukturalne analizowanego obszaru, należy stwierdzić, iż teren posiada zapewnioną obsługę podstawowych sieci uzbrojenia, co stanowi istotny element dla możliwości jego racjonalnego zagospodarowania w ramach ZPI.

Dostęp do istniejącej sieci wodociągowej umożliwia zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę, natomiast w zakresie gospodarki ściekowej możliwe jest włączenie inwestycji do funkcjonującej sieci kanalizacji sanitarnej oraz odcinka projektowanej sieci kanalizacyjnej w sąsiedztwie obszaru na warunkach wskazanych przez zarządcę sieci. W odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną teren posiada dostęp do zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie sieci średniego napięcia, a przyłączenie zabudowy do sieci zostanie określone przez właściwego gestora, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zlokalizowana jest sieć telekomunikacyjna, co zapewnia dostęp do usług telekomunikacyjnych dla przyszłej

zabudowy. W świetle powyższych uwarunkowań infrastrukturalnych można stwierdzić, że obszar posiada pełen potencjał do obsługi przyszłego zagospodarowania, a jego uzbrojenie zarówno istniejące, jak i możliwe do zapewnienia w ramach uzgodnień z gestorami sieci, sprzyja racjonalnemu i uporządkowanemu zagospodarowaniu terenu.

W konsekwencji przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że objęcie działki ewidencyjnej nr 5 oraz części działki nr 162 w obrębie Łutynowo ZPI jest zasadne zarówno z punktu widzenia obowiązujących dokumentów planistycznych, jak i uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych oraz funkcjonalnych terenu. Położenie obszaru w południowo-zachodniej części jednostki osadniczej Łutynowo, w sąsiedztwie Jeziora Łutynowo oraz w otoczeniu terenów leśnych i rolnych, tworzy istotny potencjał dla rozwoju funkcji rekreacyjno - usługowych przy zachowaniu harmonii z otoczeniem. Objęcie analizowanego obszaru ZPI pozwoli na uporządkowanie zasad zagospodarowania, umożliwiając harmonijne wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą strukturę przestrzenną i funkcjonalną jednostki osadniczej oraz wzmocnienie spójności zagospodarowania terenów o charakterze mieszkalno-rekreacyjnym z udziałem usług w ramach miejscowości.

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 Olsztynka 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 Olsztynka, 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.