



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

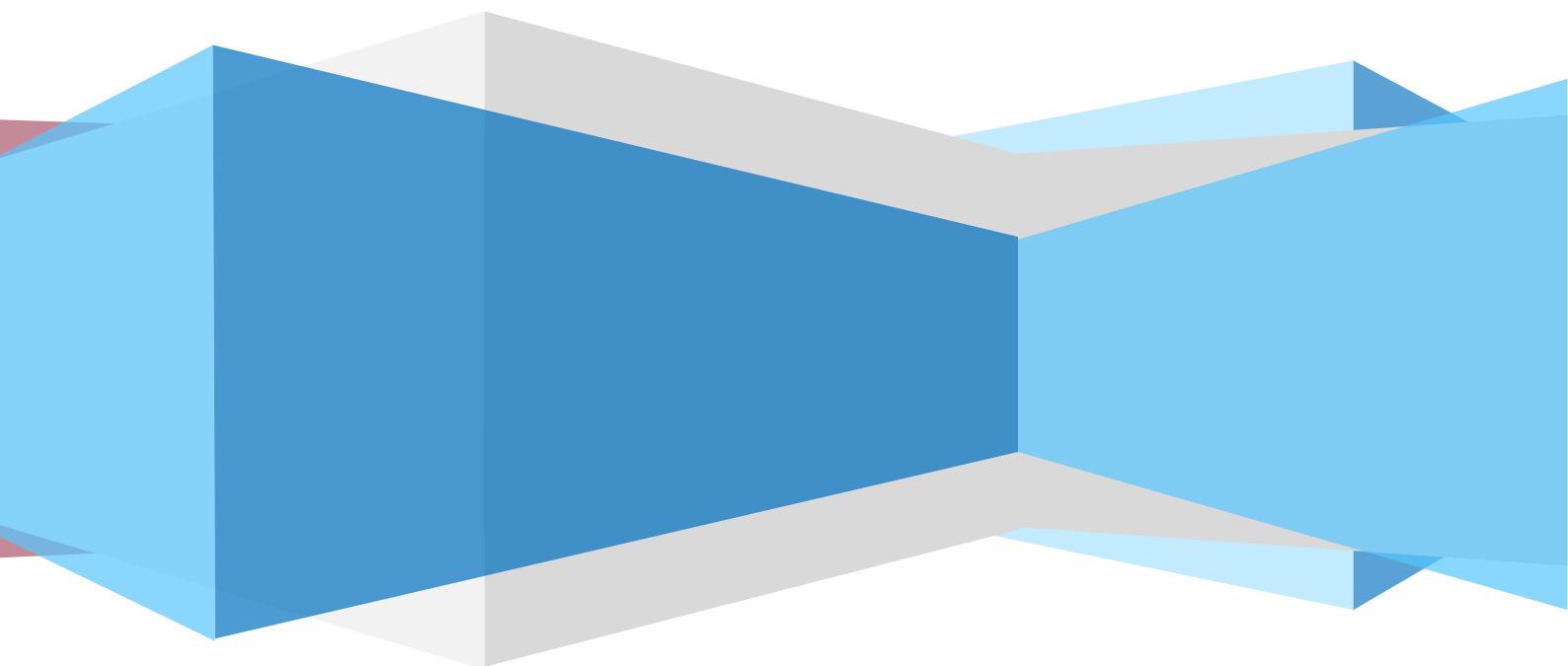
tel.: 530-638-052

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 TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STANIEWO, GMINA RESZEL***



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.....	7
6.	STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM	10
7.	USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RESZEL	11
8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY	17
9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW	20
10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH	21
11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	22
12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	23
13.	IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	24
14.	ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RESZEL	25
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), 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 zmieniającą 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 (22.11.2024 r.) w Gminie miejsko-wiejskiej Reszel nie obowiązuje plan ogólny gminy. W związku z powyższym, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej **Burmistrz Reszla 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 31 grudnia 2025 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 1:1000 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 wydanymi 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 Reszla
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)

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. Analiza koncentruje się na ocenie możliwości przeznaczenia obszaru proponowanego do objęcia ZPI pod zabudowę usług turystyki i rekreacji.

4. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę ustaleń obowiązujących aktów prawa miejscowego w sąsiedztwie oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Reszel. 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 są działki ewidencyjne nr 20, 18/1, 3/3, 19/16, 19/17 oraz część działki ewidencyjnej nr 23/1 położone w obrębie geodezyjnym 17-Staniewo. Wskazany obszar stanowi **teren o powierzchni 3,1854 ha**, zlokalizowany **w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dejnovo**. Dalsze sąsiedztwo dzielone enklawą leśną stanowi obszar zabudowy mieszkalnej. Na poniższych rysunkach przedstawiono obszar proponowany do objęcia ZPI na tle części gminy Reszel oraz ortofotomapy.



RYS NR 1 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE ORTOFOTOMAPY



Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem oprogramowania Qgis na podstawie <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMTS/StandardResolution>



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

RYS NR 2 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE ORTOFOTOMAPY Z OZNACZENIEM NUMERÓW DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

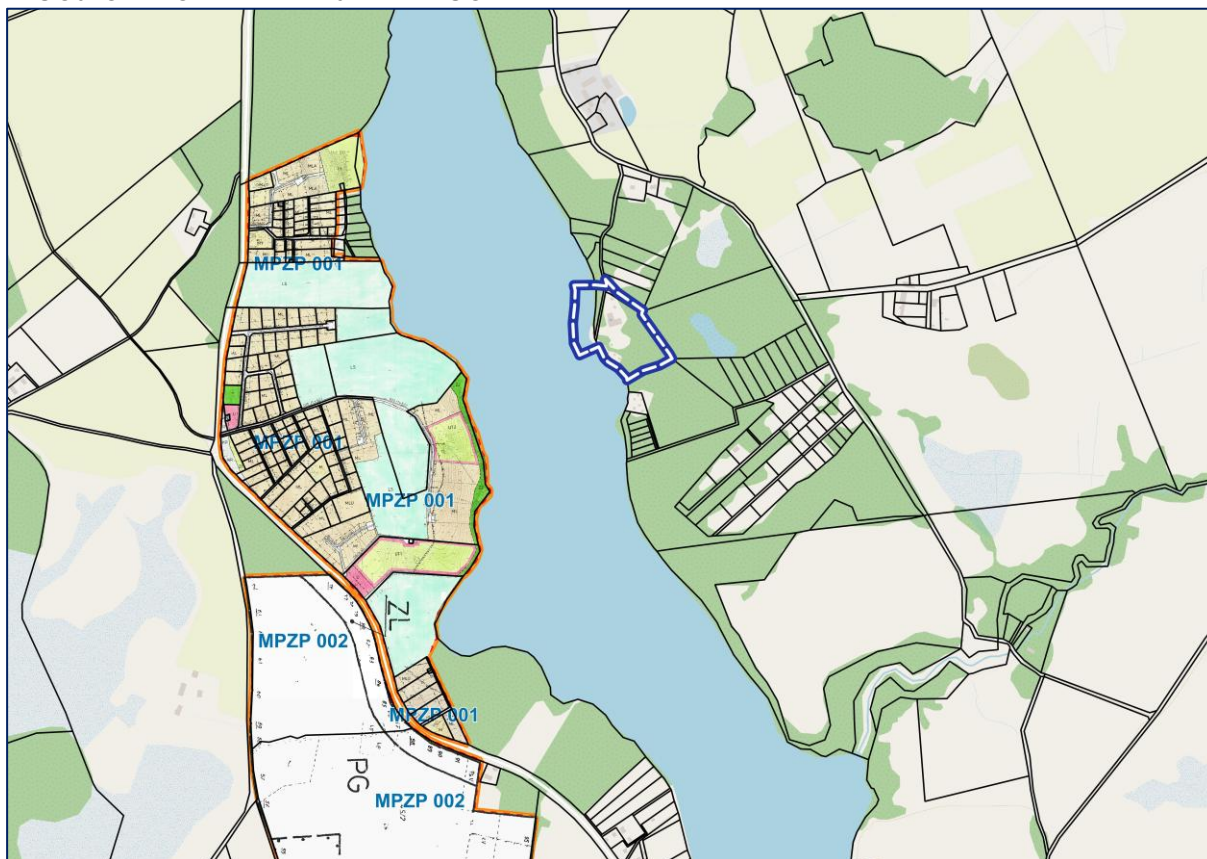


Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WCS/HighResolution>,
<https://powiatmlawski.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>

6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

W granicach obszaru będącego przedmiotem niniejszej analizy nie obowiązuje akt prawa miejscowego, który określałby możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Na poniższym rysunku przedstawiono analizowany teren na tle sąsiednich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

RYŚ NR 3 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE SĄSIEDNICH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



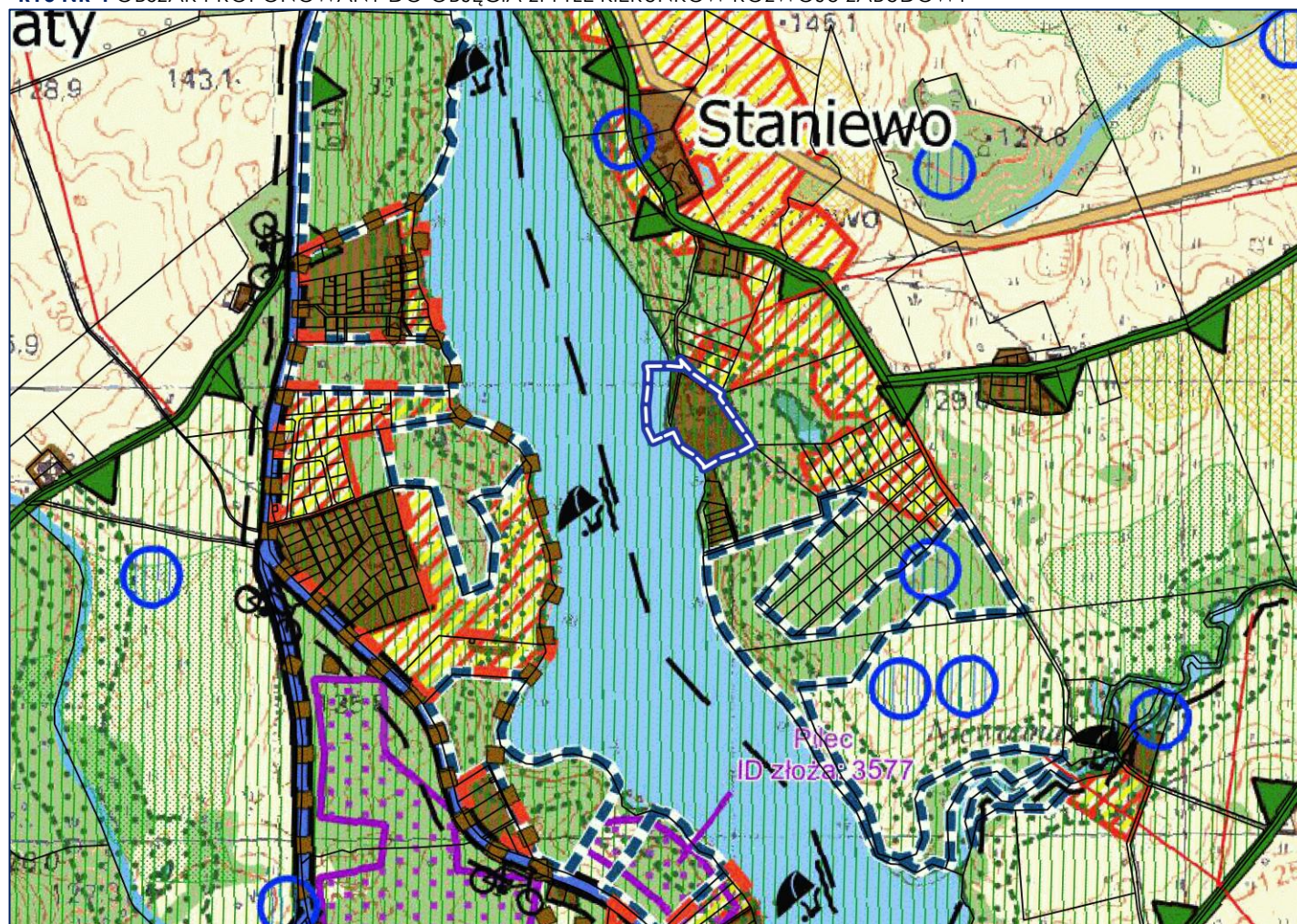
Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mpzp.igeomap.pl/cgi-bin/280805>, openstreetmap

7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RESZEL

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem planistycznym dla danej jednostki samorządu terytorialnego. Studium jest wyrazem polityki przestrzennej gminy i determinuje jej kierunki rozwoju przestrzennego, w tym kierunki rozwoju zabudowy na predysponowanych do tego terenach. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, lecz ma decydujący wpływ na to jakie ustalenia znajdują się w miejscowych planach. Dlatego też, analizując możliwości inwestycyjne na danym terenie, podstawą jest sprawdzenie jakie postulaty polityki przestrzennej gminy mają zastosowanie dla badanego terenu.

Na terenie Miasta i Gminy Reszel obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Reszel, uchwalone Uchwałą Nr LXI/405/2022 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29.09.2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Reszel.

RYŚ NR 4 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI TŁE KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



Źródło: Uchwała Nr LXI/405/2022 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29.09.2022 r

ESPRIT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

RYS NR 5 LEGENDA MAPY KIERUNKÓW I UWARUNKOWAŃ ROZWOJU ZABUDOWY

Legenda

- Granice gminy Reszel
- Granica miasta Reszel
- Obszar miasta Reszel przedstawiony na odrębnym załączniku

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- Obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych - zwarta zabudowa
- Obszary zabudowane poza wiejskimi jednostkami osadniczymi - zabudowa rozproszona
- Obszary wskazany pod rozwój zabudowy na cele funkcji turystyczno-wypoczynkowych
- Obszary ogródków działkowych
- Projektowany zbiornik wodny
- Projektowany cmentarz komunalny
- Granice obszarów z możliwością rozwoju odnawialnych źródeł energii opartych na energii słonecznej
- Granice obszarów aglomeracji (ściekowej) Reszel
- Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Lasy
- Wody powierzchniowe
- Rolnicza przestrzeń produkcyjna
- Cieki wodne
- Schronisko dla zwierząt

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Drogi niepubliczne
- Projektowane drogi wojewódzkie
- Główne szlaki turystyki krajoznawczej:
 - Międzynarodowy szlak Św. Jakuba
 - Regionalne szlaki piesze
 - Główny szlak turystyki wodnej
 - Trasy rowerowe
 - Droga pielgrzymkowa

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- GPZ Reszel
- Lina elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- Projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV
- Stacja redukcyjna gazu
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100
- Gazociąg średniego ciśnienia
- Koncepcja gazociągu przesyłowego (lokalizacja orientacyjna)
- Oczyszczalnia ścieków
- Ujęcia wody
- Miejsko-gminne składowiska odpadów
- Czynne
- Zamknięte

DOBRA KULTURY PRAWNIE CHRONIONE

- Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytku
- Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- Stanowiska archeologiczne

CHRONIONE OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- Granice obszarów chronionego krajobrazu
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber
- Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mragowskich
- Rezerwat przyrody Polder Sątopy-Samulewo
- Strefa ograniczonego zagospodarowania w obszarach chronionego krajobrazu
- Aleja pomikowa
- Pomniki przyrody nieożywionej
- Pomniki przyrody ożywionej
- Lasy wodochronne
- Tereny z przewagą gleb najwyższych klas bonitacyjnych
- Trwałe użytki zielone
- Tereny górnicze
- Udokumentowane złoża kruszywa naturalnego w tym wprowadzone zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 09.12.2019 r.
- Obszary osuwisk
- Granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:
 - Subzbiornik Warmia
 - Zbiornik Międzymorenowy Biskupiec

Źródło: Uchwała Nr LXI/405/2022 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29.09.2022 r

Konstrukcja Studium Gminy i Miasta Reszel wskazuje, że kierunki rozwoju zabudowy sformułowano w sposób ogólny, wyznaczając jedynie 3 podstawowe strefy rozwoju zabudowy na obszarze wiejskim gminy tj. obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych – zwarta zabudowa, obszary zlokalizowane poza ww. jednostkami oraz tereny przeznaczone wyłącznie pod rozwój zabudowy związanej z turystyką i wypoczynkiem. Studium odnośnie rozwoju obszaru wiejskiego gminy ustala, że „w pierwszej kolejności przeznaczeniu pod nowe zainwestowanie podlegają tereny w wykształconych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Kształtowanie się nowej zabudowy odbywać się będzie poprzez uzupełnienia istniejących struktur osadniczych i rozwoju zabudowy na nowych terenach, które koncentrują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych. Tereny rozwojowe na obszarze wiejskim związane są głównie z zabudową mieszkaniową, usługową i turystyczno-wypoczynkową.”. Jak wynika z analizy mapy kierunków rozwoju zabudowy przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach **obszaru zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych – zwarta zabudowa**, czyli wielofunkcyjnego kierunku rozwoju, skupiającego się na funkcji mieszkaniowej jako dominującej w rozwoju jednostek osadniczych oraz uzupełniających – szeroko ujętych jako działalność gospodarcza rolnicza i nierolnicza. Ponadto, w dalszej części Studium precyzuje iż: „na obszarach **zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych**, wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych, ustala się:

- **zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;
- **zagospodarowanie uzupełniające:** zabudowa usługowa, zabudowa obsługi turystyki i rekreacji, działalność rzemieślnicza i wytwórcza, budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa;
- **zagospodarowanie dopuszczalne:** tereny sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska), tereny zieleni urządzonej (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej oraz tworzenia przestrzeni publicznych) i zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni)”

Studium nie definiuje co należy rozumieć pod pojęciem zagospodarowania podstawowego, uzupełniającego oraz dopuszczalnego. W tym miejscu zwrócić należy uwagę na budowę omawianego dokumentu, w którym to nie uwzględniono poszczególnych rodzajów zabudowy w kierunkach rozwoju, zaś zespół różnorodnych funkcji ujęto w dwóch podstawowych strefach z podziałem na tereny zlokalizowane w obszarze zwartych jednostek osadniczych oraz poza nimi. Wyjątkiem w tym przypadku jest kierunek rozwoju usług turystyczno-wypoczynkowych, która to funkcja często występuje z dala od zwartej zabudowy na terenach o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych sprzyjających jej lokalizacji. Tym samym poprzez wskazanie zagospodarowania podstawowego jako funkcji mieszkalnej Studium określa

funkcję, która posiadać ma znaczenie dominujące w danej miejscowości, wsi. Natomiast w ramach zagospodarowania uzupełniającego i dopuszczalnego wskazano na funkcje zabudowy, które z zasady posiadają znaczenie uzupełniające pod względem funkcjonalnym terenów mieszkaniowych, osadniczych i z reguły współistnieją ze sobą w sposób bezkolizyjny, tworząc łącznie zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Tym samym w ramach kierunku rozwoju **obszaru zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych – zwarła zabudowa**, Studium umożliwia zainwestowanie poszczególnych działek budowlanych pod zespół funkcji lub pojedynczych funkcji, które mieścić się będą w ramach ww. katalogów stref zagospodarowania. Należy mieć na uwadze, że dokument Studium stanowi pewien wyraz ogólnej polityki przestrzennej w gminie, nie posiada natomiast szczegółowych unormowań w zakresie funkcji, cech i parametrów zabudowy, które to ustalane są dopiero w szczegółowym akcie prawa miejscowego m.in. zintegrowanym planie inwestycyjnym. Tym samym uznać należy iż planowana funkcja turystyczno-rekreacyjna jest zgodna z wyznaczonym kierunkiem rozwoju zabudowy, w ramach którego mieści się zabudowa usługowa oraz zabudowa obsługi turystyki i rekreacji. W zakresie funkcji usługowej Studium ustala dodatkowo iż:

- „zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynki mieszkaniowe oraz jako wolnostojąca;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej nowoprojektowanej zabudowy usługowej: 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej, 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: pod zabudowę usługową i wytwórczą nie mniej niż 35%, dla pozostałej zabudowy nie mniej niż 50%;
- architektura obiektów budowlanych (w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej), winna skalą i stylem nawiązywać do cech budownictwa regionalnego tzn. budynki o wysokości dwóch kondygnacji z dachami wysokimi, symetrycznymi o nachyleniu około 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym."

Ponadto, w Studium zawarto informacje, że w odniesieniu do ww. wskaźników możliwe jest zastosowanie:

- niewielkich odstępstw, które umożliwią zachowanie uśrednionych wskaźników zgodnych z ustalonymi;
- miejscowych przekroczeń ustalonych gabarytów, w przypadkach konieczności nawiązania do zabudowy istniejącej;
- tolerancji $\pm 15\%$ w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej i działki – w przypadkach uzasadnionych i zgodnych z przepisami odrębnymi – na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- przekroczeń gabarytów ustalonych dla zabudowy, w stosunku do budowli, m.in. związanych z infrastrukturą techniczną.

W granicach terenu proponowanego do objęcia ZPI wyznaczono również obszar ograniczonego zagospodarowania w związku z lokalizacją w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Studium ustala, że wprowadzona strefa jest jedynie poglądowym materiałem pomocniczym i nie przesądza o możliwości, bądź braku możliwości lokalizacji zabudowy. W tym miejscu zwrócić należy również uwagę na sformułowanie kierunku rozwoju zabudowy tj. **obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych – zwaarta zabudowa**. Granice zwartej zabudowy ustalane są w dokumentach Studium w głównej mierze w celu otwarcia możliwości zastosowania odstępstw od zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w odległości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych, które zawierane są w aktach prawnych regulujących m.in. obszary chronionego krajobrazu.

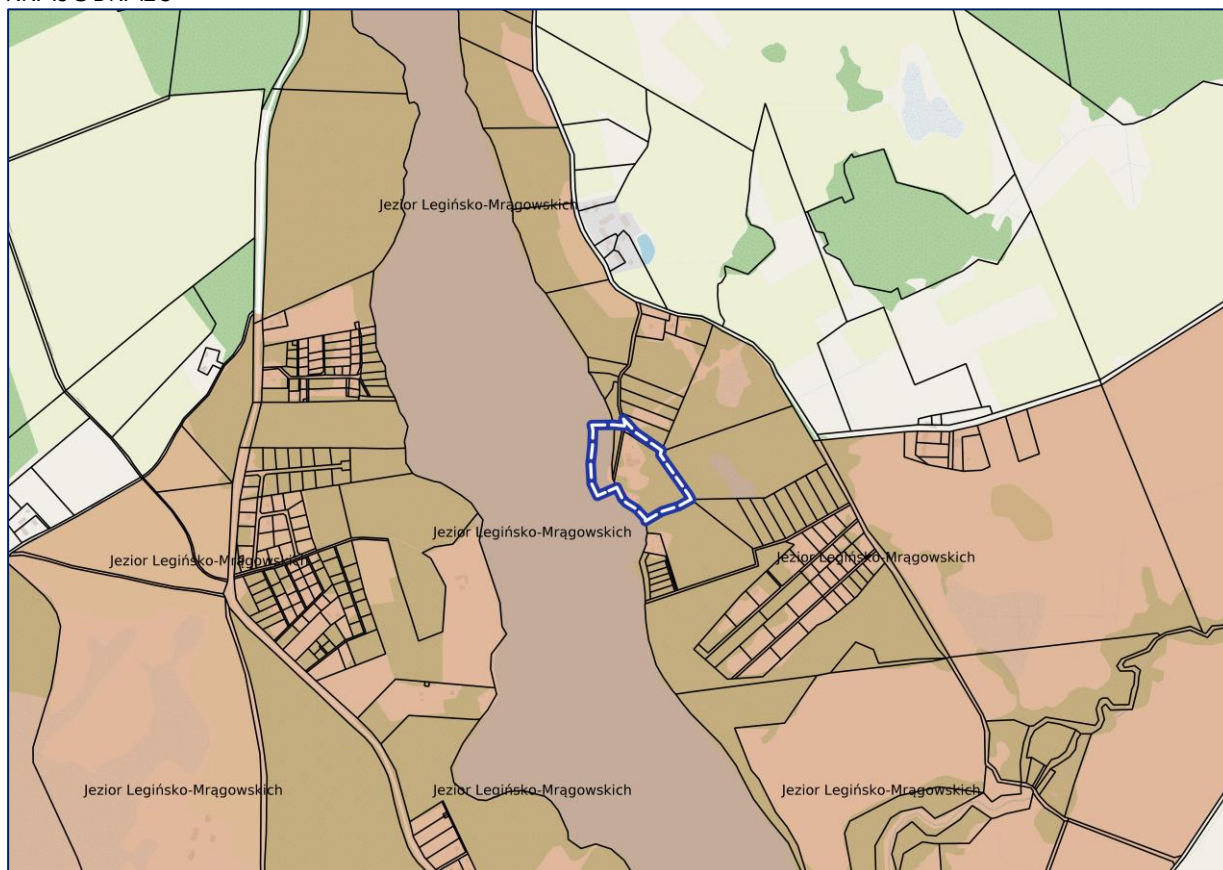
Ponadto, z uwagi na opracowanie Studium na kopii mapy topograficznej w skali 1:25000 na terenie gminy, dopuszcza się na etapie tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na korektę zasięgu poszczególnych wyznaczonych w studium obszarów zabudowy z zachowaniem:

- kontynuacji zagospodarowania podstawowego wyznaczonego na rysunku studium,
- integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
- nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy.

8. 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 2024r. poz. 1478) 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 granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mragowskich**, na terenie którego obowiązuje *Uchwała Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mragowskich (dalej: Uchwała OCHK)*.

RYS NR 6 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://sdi.gdos.gov.pl/wms>, openstreetmap

Uchwała wprowadza następujące zakazy obowiązujące na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich:

§5 1. Na Obszarze wprowadza się następujące zakazy:

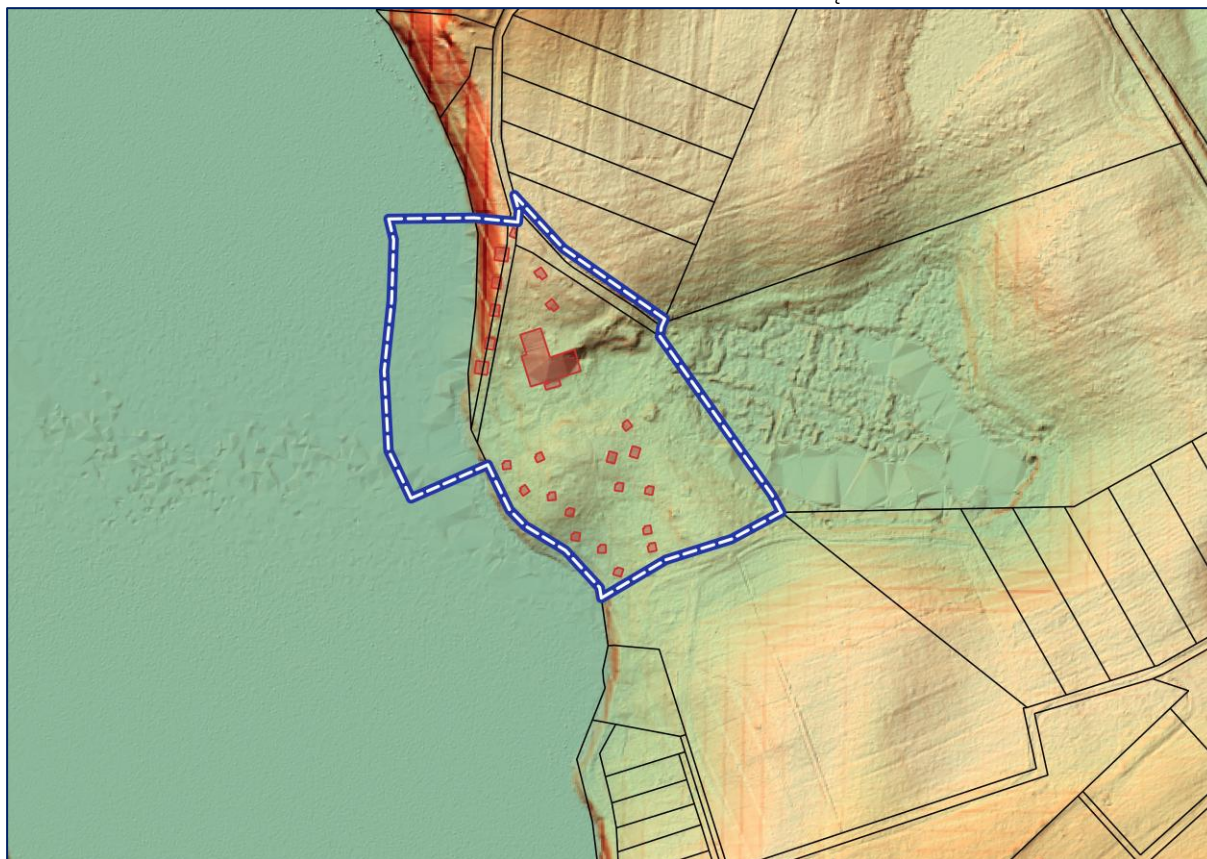
- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących 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) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) 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. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakazem, który może mieć zastosowanie w przedmiotowej sprawie jest zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych. Analizowany obszar w części porośnięty jest zadrzewieniami. Zgodnie z Uchwałą OCHK **zakaz nie będzie dotyczył** usuwania zadrzewień, które wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Ponadto, Uchwała OCHK ustala, że **zakaz nie będzie dotyczył usunięcia drzewa lub krzewu w obrębie zadrzewienia, należących do gatunków obcych oraz realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody.** W związku z tym, że przedmiotowa działka wykazana jest w ewidencji gruntów i budynków jako tereny

zabudowane (B) usunięcie zadrzewień może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

Zawarty w Uchwale OCHK zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu powoduje, że potencjalne obiekty budowlane należy wkomponować w istniejące ukształtowanie terenu. Zakaz nie będzie dotyczył prac związanych z zabezpieczeniem, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

RYŚ NR 7 UKSZTAŁTOWANIE TERENU PROPONOWANEGO DO OBJĘCIA ZPI



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych publikowanych na geportal.gov.pl

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTEKÓW

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). 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.

Należy również wskazać, że w przypadku odnalezienia innych obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić przedmiot, zabezpieczyć przedmiot i miejsce oraz poinformować stosowne organy zgodnie z art. 32 ww. ustawy.

10. 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 2022 r., poz. 2409). Zgodnie z art. 3 przytoczonej ustawy ochrona gruntów rolnych polega głównie na ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze, a leśnych na cele nieleśne lub nierolnicze. W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie gruntów zlokalizowanych w granicach obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym. Jak wynika z analizy, na badanym terenie **nie występują grunty rolne lub leśne** podlegające ochronie zgodnie z ww. ustawą.

TAB. NR 2 ZESTAWIENIE GRUNTÓW

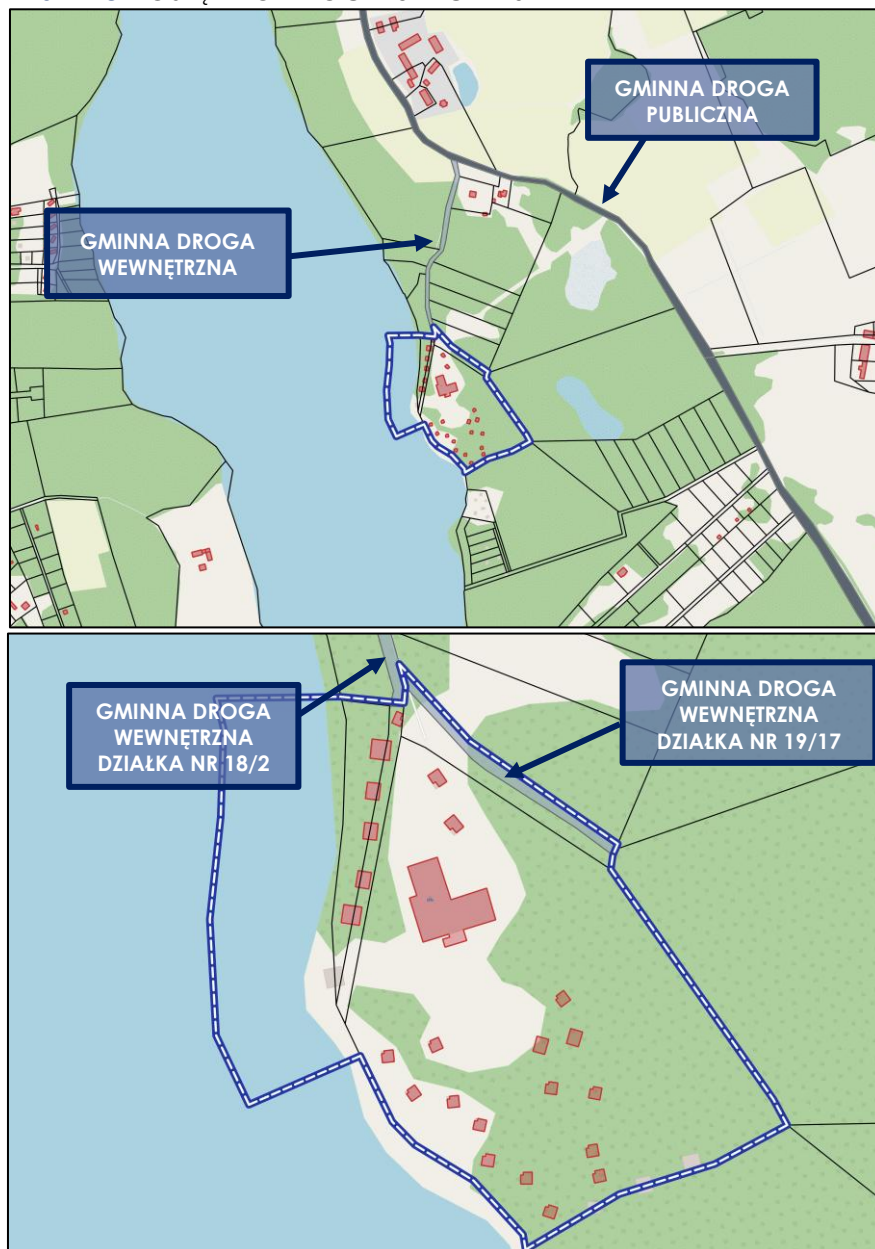
L.P.	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI [ha]	UŻYTKI GRUNTOWE	
1	20	2,14	B – tereny zabudowane	2,14 ha
2	3/3	0,1294	B – tereny zabudowane	0,1294 ha
3	18/1	0,0652	B – tereny zabudowane	0,0652 ha
4	19/16	0,0813	Br-RV – grunty rolne zabudowane RV – grunty orne V klasy bonitacyjnej	0,0139 ha 0,0674 ha
5	19/17	0,0523	Dr- drogi	0,0523 ha
6	23/1	0,7903	Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	0,7903 ha

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://powiatketrzynski.geoportal2.pl/>

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

Obszar proponowany do objęcia ZPI posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 124033N, poprzez gminną drogę wewnętrzną (działki ewidencyjne nr 19/17 i 18/2).

RYS NR 8 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

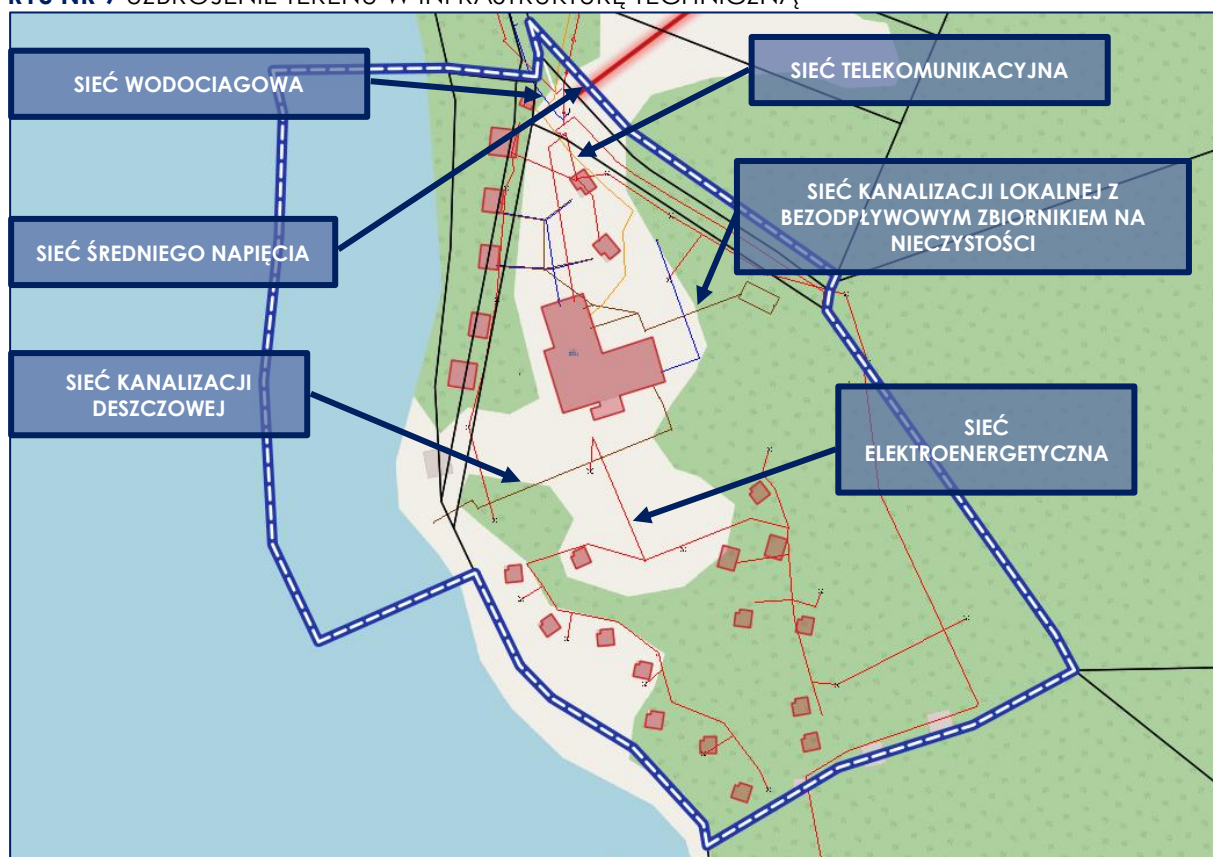


Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://powiatketrzynski.geoportal2.pl/>, openstreetmap

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Proponowany teren do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym uzbrojony jest w sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć wodociągową, sieć kanalizacji deszczowej oraz sieci kanalizacji lokalnej wraz z indywidualnym zbiornikiem bezodpływowym na nieczystości. Do terenu działki doprowadzona jest również sieć telekomunikacyjna. Na poniższym rysunku przedstawiono stopień wyposażenia omawianego terenu w sieci infrastruktury technicznej.

RYS NR 9 UZBROJENIE TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ



Źródło: opracowanie własne na podstawie

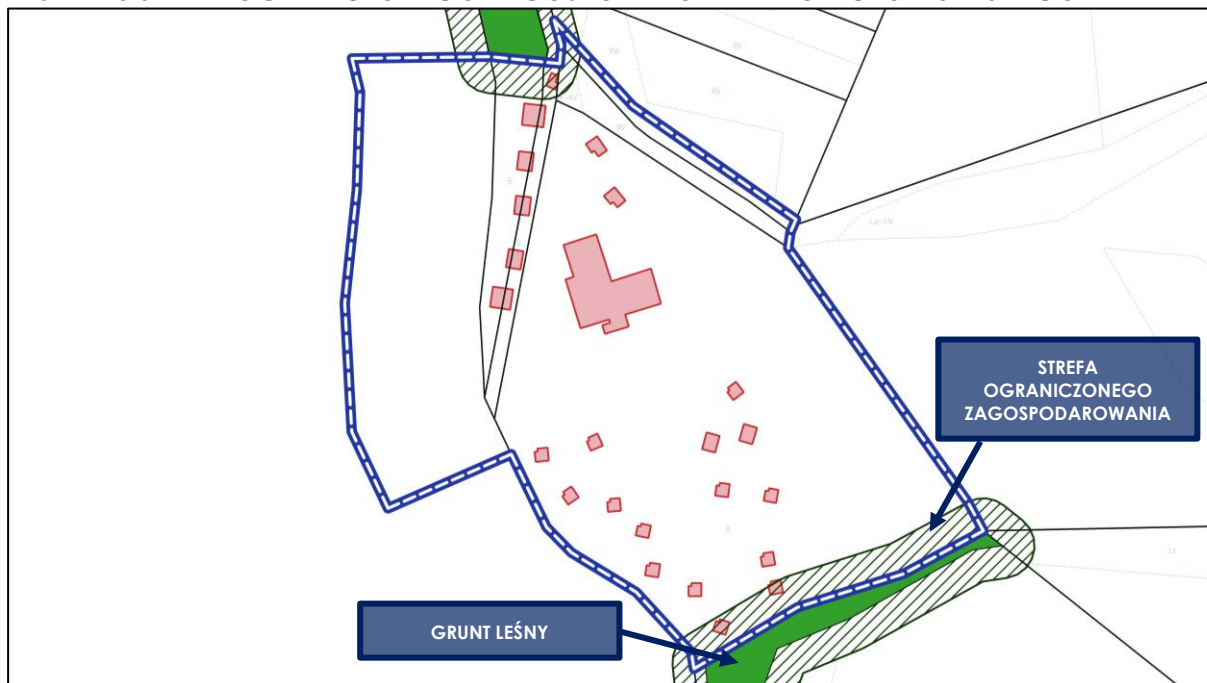
[https://powiatketrzynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers="+granice+OSM+](https://powiatketrzynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=)

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. Warto zaznaczyć, że występowanie obszarów kolejowych ma wpływ na usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych. Posługując się dostępnymi materiałami dokonano analizy pozostałych czynników wpływających na przyszłe zapisy zintegrowanego planu inwestycyjnego. Analiza wykazała, iż obszar proponowany do objęcia ZPI:

- nie jest terenem górniczym,
- nie jest obszarem zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi,
- położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 Subzbiornik Warmia,
- częściowo położony jest w strefie ograniczonego zagospodarowania w odległości 12 m od granicy (konturu) lasu.

RYS NR 10 STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD GRUNTU LEŚNEGO



Źródło: opracowanie własne na podstawie

<https://powiatketrzynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>

14. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RESZEL

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego stwierdzono, iż możliwe jest sporządzenie aktu prawa miejscowego zgodnie z kierunkiem rozwoju zabudowy określonym dla terenu w Studium Miasta i Gminy Reszel. Zgodnie z mapą kierunków rozwoju zabudowy przedmiotowy teren położony jest w granicach „**obszaru zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych – zwarta zabudowa**”, czyli wielofunkcyjnego kierunku rozwoju, skupiającego się na funkcji mieszkaniowej jako dominującej w rozwoju jednostek osadniczych oraz uzupełniających - szeroko ujętych jako działalność gospodarcza rolnicza i nierolnicza. W ramach zagospodarowania uzupełniającego ujęto możliwość realizacji zabudowy usługowej oraz obsługi turystyki i rekreacji, co wpisuje się w planowane założenia sposobu zagospodarowania obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym. Tym samym stwierdzić należy zgodność projektowanych rozwiązań z ustaleniami aktu kierownictwa wewnętrznego, będącego ogólnym wyrazem polityki przestrzennej gminy. Na etapie procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego należy wziąć pod uwagę możliwość zastosowania tolerancji $\pm 15\%$ w zakresie powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki. Jednakże dla ww. kierunku rozwoju zabudowy Studium ustala wyłącznie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, natomiast brak jest wskazań co do maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy, których nie ustalono w Studium zostaną określone na etapie szczegółowego aktu prawa miejscowego z uwzględnieniem wszelkich procedur prawno-planistycznych.

Ponadto, obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie 100-metrowa strefa ochronna od zbiornika wodnego na działce nr 19/86 oraz od linii brzegowej jeziora Dejnów jest możliwa do wyeliminowania na podstawie odstępstwa zawartego w akcie prawnym regulującym ww. formę ochrony przyrody tj. **zakaz nie będzie dotyczył „obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...)”**. W Studium analizowany teren oznaczono jako „**obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych – zwarta zabudowa**”.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę stanu faktycznego, w tym szczegółowo przedstawioną strukturę funkcjonalno-przestrzenną najbliższego sąsiedztwa obszaru

proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym oraz wykazaną zgodność planowanych rozwiązań z ustaleniami Studium Miasta i Gminy Reszel należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia ZPI w celu lokalizacji zabudowy o funkcji turystyczno-rekreacyjnej na przedmiotowym terenie uznaje się za zasadne. Sukcesywne obejmowanie kolejnych terenów aktami prawa miejscowego przyczyni się do zwiększenia pokrycia planistycznego obszaru gminy i będzie wyrazem władztwa planistycznego. Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że świadome kształtowanie nowych terenów inwestycyjnych za pomocą szczegółowych aktów prawa miejscowego jest przejawem kontroli władz gminy nad rozwojem przestrzennym, który posiada bezpośredni wpływ na jakość życia jej mieszkańców. Ponadto, uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami rozwoju zabudowy określonymi w Studium przyczyni się do spójnego i kontrolowanego zagospodarowania terenu, co pozwoli na wykorzystanie potencjału terenu z uwzględnieniem wszelkich przepisów odrębnych.

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 we współpracy z Radą Miejskiej. 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) tj. Burmistrz Reszla, 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.

