



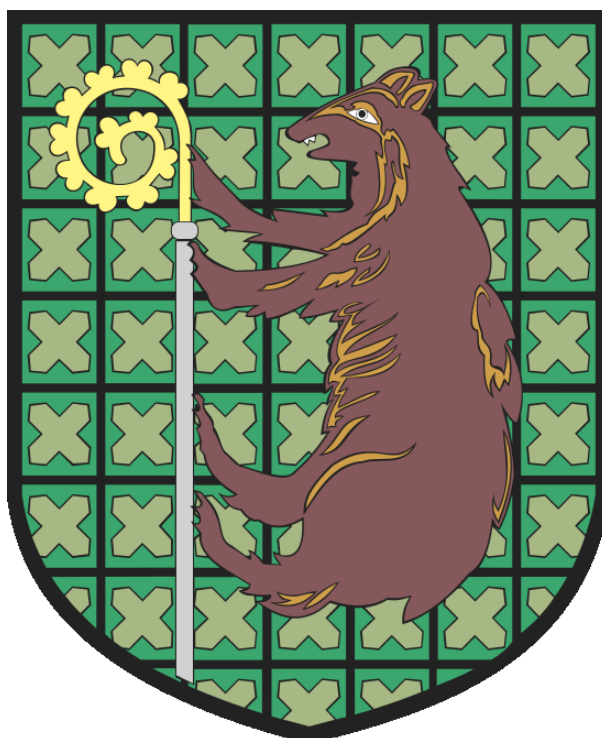
BDK s.c.

ROK ZAŁ. 1992

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl
NIP 739-020-51-26

arch. arch.: Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY RESZEL



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Reszel

Opracowanie:

Biuro Architektoniczno – Urbanistyczne
BDK s.c.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XIV/105/2019 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 26 września 2019 r.
w sprawie uchwalenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Reszel.



ZESPÓŁ AUTORSKI ANALIZY:

Gł. Projektant

mgr inż. Michał Karol Sobieraj

(POIU Nr G-291/2012)

Projektanci

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr inż. Adam Syczewski

mgr Marzena Belowska

inż. Karolina Pikulińska



Spis treści

I. Wprowadzenie	4
1. Podstawa prawna opracowania	4
2. Cel opracowania	4
3. Ogólna charakterystyka gminy oraz analiza demograficzna miasta i gminy Reszel.....	4
3.1. Sieć osadnicza.....	5
3.2. Sytuacja demograficzna.....	5
3.3. Tendencje rozwoju demograficznego Miasta i Gminy Reszel.	9
4. Analiza ruchu budowlanego w ostatnich latach.....	11
5. Analiza zmian wynikających z wydanych w analizowanym okresie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.....	15
II. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel	19
1. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odrębnymi przepisami prawa.	19
2. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi.....	22
3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	23
III. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	24
1. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z odrębnymi przepisami prawa.....	24
2. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi.....	30
3. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem wnioskowanych zmian w zagospodarowaniu terenu	33
V. Wnioski.....	34
VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	36
Spis załączników:	37



I. Wprowadzenie

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945), zwana w dalszej części opracowania ustawą o pizp.

2. Cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel, wykonana w trybie przepisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945). Celem analizy jest ocena stanu aktualności dokumentów planistycznych tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem formalno-prawnym, jak również ich przydatności w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

3. Ogólna charakterystyka gminy oraz analiza demograficzna miasta i gminy Reszel

Powierzchnia gminy liczy – 179 km² i obszar ten zamieszkuje 7600 mieszkańców (dane z 2017 r.). Gminnym ośrodkiem obsługi regionalnej jest miasto Reszel. W granicach gminy znajduje się 20 sołectw (Bezławki, Czarnowiec, Dębnik, Klewno, Kocibórz, Leginy, Łężany, Mnichowo, Pieckowo, Pilec, Plenowo, Ramty, Robawy, Siemki, Święta Lipka, Tolniki Małe, Widryny, Wola, Worpławki, Zawidy) w skład których wchodzi 39 miejscowości. Zewnętrzne drogowe powiązania komunikacyjne gminy zapewniają przebiegające przez jej teren drogi wojewódzkie nr: 590 (Barciany - Korsze - Reszel - Biskupiec), 594 (Biszynek – Reszel - Święta Lipka - Kętrzyn), 596 (Mnichowo- Biskupiec), które łączą gminę z układem sieci dróg krajowych (drogi o nr: 16 (Olsztyn - Ełk) i 57 (Bartoszyce - Szczytno). Wiodącą funkcją gospodarki gminy jest rolnictwo, rozwijające się na bazie gospodarstw indywidualnych i zespołowych, oraz obsługa turystyki. Przemysł ogranicza się do kilkunastu podmiotów prowadzących drobną wytwórczość. Obszar gminy charakteryzuje się malowniczością, na którą składają się lasy, pagórki, zespoły wzgórz oraz jezior o urozmaiconej linii brzegowej.

Rysunek 1. Położenie gminy Reszel na tle podziału administracyjnego województwa warmińsko-mazurskiego i powiatu kętrzyńskiego.





3.1. Sieć osadnicza

Gmina Reszel liczy ogółem 39 miejscowości w tym miasto Reszel. Miejscowości te są bardzo zróżnicowane pod względem wielkości. Najmniejsza miejscowość Mała Bertynówka liczy 1 mieszkańca, największa (pomijając miasto) Łężany liczy 319 mieszkańców. Średnia ilość mieszkańców we wsi w gminie wynosi 78 mieszkańców.

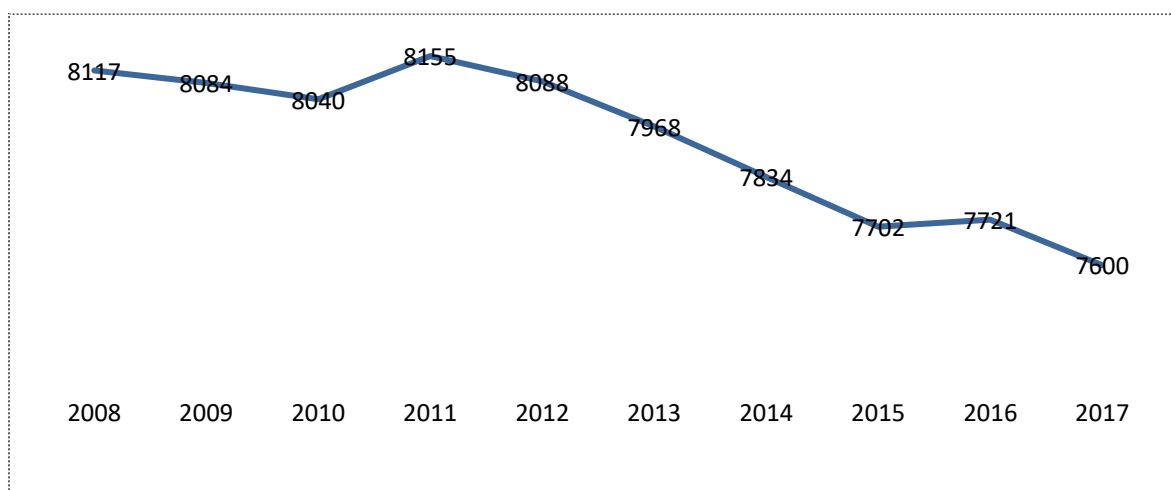
3.2. Sytuacja demograficzna.

Do najistotniejszych czynników determinujących rozwój społeczno-gospodarczy należy sytuacja demograficzna. Dlatego też na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano strukturę ludności według wieku i płci oraz podstawowe procesy ruchu naturalnego i migracyjnego.

W latach 1995-2018 liczba ludności gminy spadała o 18,7% i w 2017 r. łącznie w mieście i w gminie Reszel mieszkało 7600 osób (dane z Banku Danych Lokalnych GUS). Gęstość zaludnienia wyniosła 42 osób na 1 km² i było to znacznie mniej niż przeciętnie w województwie (59). Spośród mieszkańców gminy 15,6% to osoby w wieku przedprodukcyjnym, 62% stanowią osoby w wieku produkcyjnym, a 22,4% to osoby w wieku poprodukcyjnym. Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 61,2 osoby w wieku nieprodukcyjnym (w województwie 51).

Zmiany stanu ludności faktycznie zamieszkałej w gminie Reszel w latach 2008-2017 wg danych GUS ilustruje poniższy wykres nr 1

Wykres 1 Liczba ludności gminy Reszel w latach 2008-2017.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.



W badanym okresie (2008-2017) w gminie Reszel liczba ludności z roku na rok systematycznie malała z wyjątkiem roku 2010 i 2011. Największy spadek ludności odnotowano natomiast na przełomie lat 2012-2015 r.

Mieszkańcy gminy Reszel zawarli w 2017 roku 38 małżeństw, co odpowiada 5,0 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to nieznacznie więcej od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz wartość porównywalna do wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,7 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 28,3% mieszkańców gminy Reszel jest stanu wolnego, 52,7% żyje w małżeństwie, 5,5% mieszkańców jest po rozwodzie, a 9,9% to wdowy/wdowcy.

Tabela 1 Ilość mieszkańców w rozbiciu na wielkość miejscowości z wyodrębnionym ośrodkiem miejskim

	Do 50-ciu mieszk.	51-100 mieszk.	101-200 mieszk.	201-400 mieszk.	Suma	m. Reszel
Ilość miejscowości	20	6	9	3	39	1
Udział w ogólnej ilości miejscowości [%]	51,3	15,4	23	10,3	100	
	W miejscowościach do 50-ciu mieszk.	W miejscowościach Od 51 do 100 mieszk.	W miejscowościach Od 101 do 200 mieszk.	W miejscowościach Od 201 do 400 mieszk.		
Ilość mieszkańców	333	414	1253	1063	3063	4743
Udział w ogólnej licznie mieszkańców w miejscowościach [%]	10,9	13,5	40,9	34,7	100	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji ludność z urzędu gminy za rok 2017.

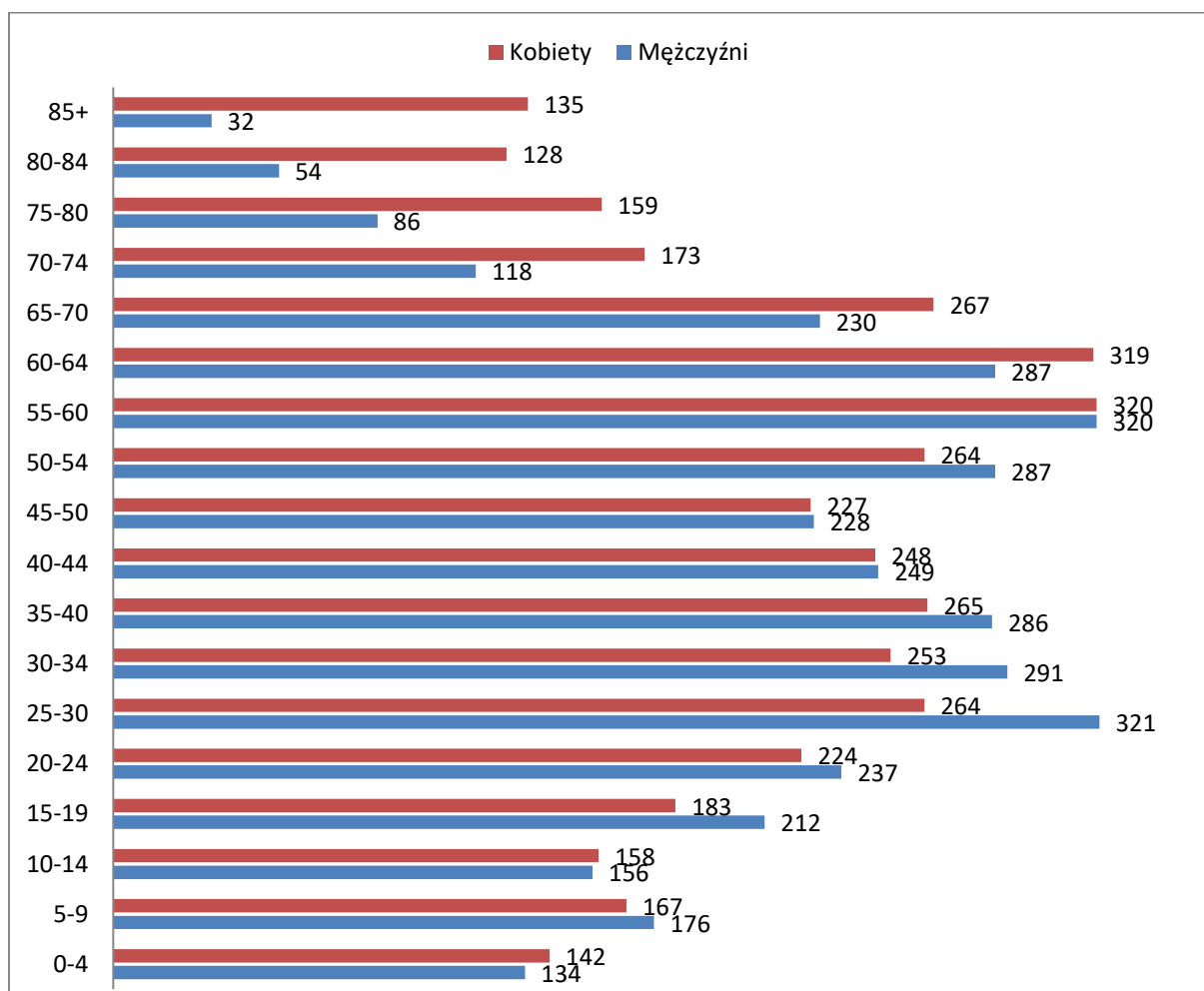


Z przedstawionego zestawienia wynikają następujące cechy strukturalne sieci osadniczej w gminie Reszel:

- jednostki o wielkości mniejszej lub zbliżonej do średniej gminnej (78 mieszkańców) stanowią ok. 66% ilości ogniw sieci osadniczej i skupiają ok. 24% ludności zamieszkującej obszar wiejski,
- jednostki o wielkości 101-200 mieszkańców stanowią 23% ilości ogniw sieci osadniczej i skupiają ponad 40% ludności zamieszkującej obszar wiejski,
- jednostki o wielkości 201-400 mieszkańców stanowią 10% ilości ogniw sieci osadniczej i skupiają blisko 35% ludności zamieszkującej obszar wiejski,
- ośrodek miejski skupia ponad 60% ogólnej liczby mieszkańców w mieście i na terenie wiejskim

Z powyższego wynika, że 74% mieszkańców gminy mieszka w mieście Reszel i czterech największych miejscowościach tj.: Łężany, Pieckowo, Pilec i Klewno.

Wykres 2 Liczba ludności w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Reszel



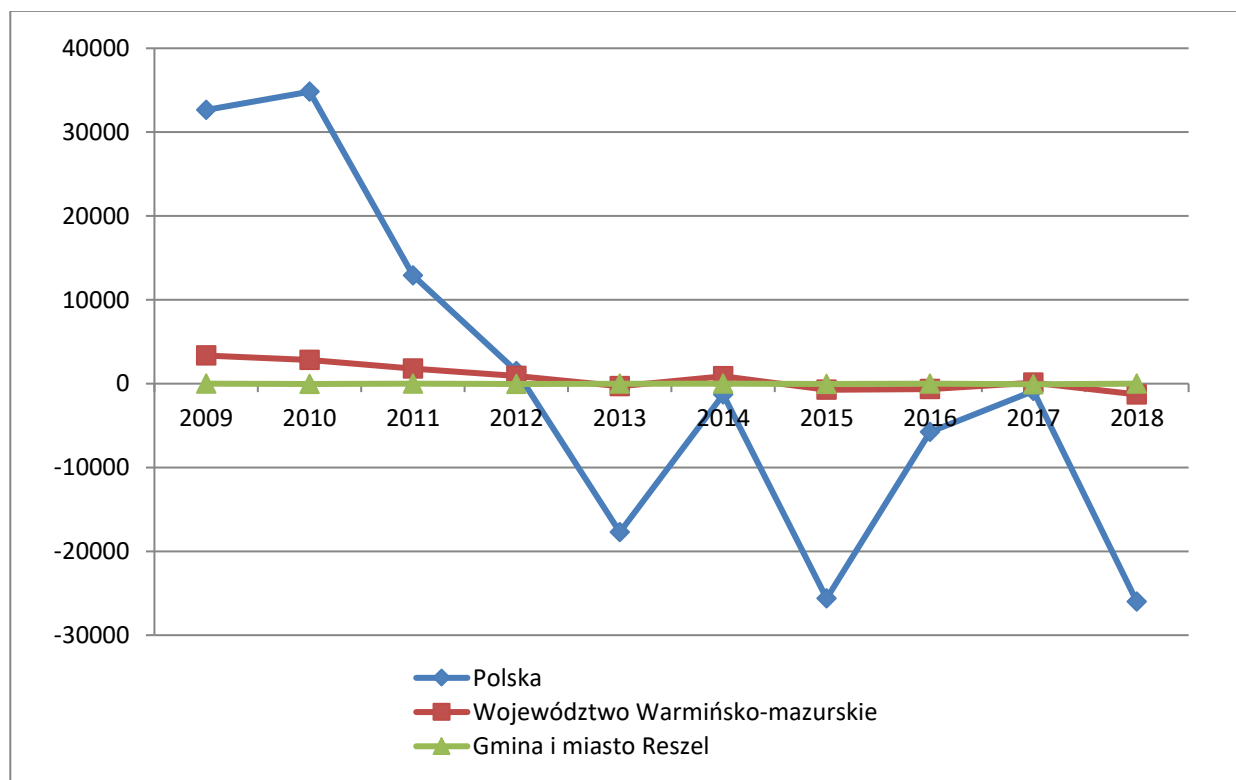
Źródło: opracowanie własne na podstawie www.polskawliczbach.pl/gmina_Reszel

**Tabela 2 Struktura płci w gminie Reszel w 2018 r.**

Wiek	Ludność ogółem	Mężczyźni	Kobiety
wiek przedprodukcyjny(14 lat i mniej)	935	465	470
wiek produkcyjny (18-59 lat kobiety, 15-64 lata mężczyźni)	4 853	2 656	2 197
wiek poprodukcyjny	1 743	546	1 197

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W ogólnej liczbie ludności w gminie Reszel w 2018 r. kobiety stanowiły 51,3% populacji. Zdecydowana przewaga liczby kobiety występowała w wieku poprodukcyjnym i wynosiła prawie 70% osób w wieku poprodukcyjnym. Zjawisko to (deformacja w strukturze płci) wpływa niekorzystnie na rozwój demograficzny gminy i odbiega od średnich w województwie. Dominacja kobiet w gminie wystąpiła jedynie w wieku produkcyjnym a różnica ta wynosi 459 osób

Wykres 3. Przyrost naturalny

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Gmina Reszel ma ujemny przyrost naturalny wynoszący w roku 2018 -19. Natomiast gmina miejsko-wiejska Reszel i województwo Warmińsko-Mazurskie pod względem przyrostu naturalnego wypadają podobnie w porównaniu do całego kraju.



Wskaźnikiem obrazującym bieżące tendencje demograficzne mieszkańców jest ilość zawieranych małżeństw. W roku 2018 na terenie gminy zawarto 41 małżeństw (4,1 na 1000 mieszkańców) i jest to wartość znacznie niższa w porównaniu do województwa. Niewielka liczba zawieranych małżeństw może mieć wpływ na poziom przyrostu naturalnego.

Czynnikiem w znacznym stopniu wpływającym na rozwój demograficzny jest saldo migracji, wskazujące na ruch ludności na danym terytorium. W okresie objętym badaniem zauważa się zdecydowaną przewagę odpływu ludności nad jej napływem.

Ujemne migracje są bardzo niepokojącym zjawiskiem, wpływającym niekorzystnie na sytuację demograficzną gminy, gdyż dotyczą zazwyczaj odpływu ludzi młodych i dobrze wykształconych. Zjawisko odpływu ludności bardzo mocno dotyka zarówno gminy Reszel, powiatu kętrzyńskiego jak i całego województwa.

3.3. Tendencje rozwoju demograficznego Miasta i Gminy Reszel.

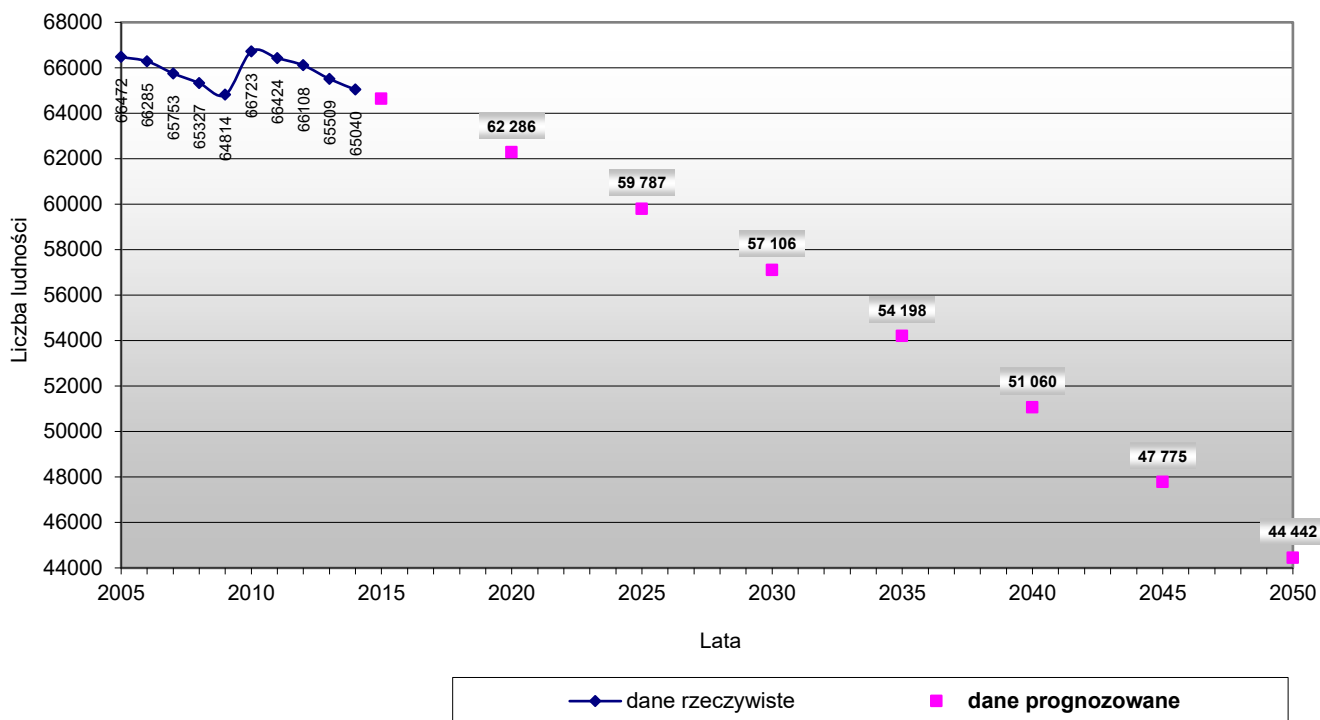
Najnowsza prognoza ludności GUS na lata 2014 – 2050 zakłada systematyczny spadek liczby ludności powiatu kętrzyńskiego. Populacja powiatu zmniejszy się z 65 040 w 2014 r. do 44 442 w 2050 r.

Głównymi przyczynami ubytku ludności powiatu będzie malejąca liczba urodzeń i wzrost liczby zgonów. W następstwie przewidywanych zmian w intensywności urodzeń i zgonów, w całym okresie prognozy, utrzymywał się będzie ujemny przyrost naturalny. Na zmniejszenie się liczby ludności będą miały wpływ także migracje. W kolejnych latach prognozy zakłada się ujemne saldo migracji tzn., że odpływ migracyjny ludności będzie wyższy niż napływ.

W konsekwencji tych zmian nastąpią znaczące zmiany nie tylko w liczbie ludności, również w strukturze wieku ludności. Systematycznie zmniejszał się będzie odsetek dzieci w wieku 0–14 lat i osób dorosłych w wieku 15–64 lata, natomiast wzrastał udział osób starszych w wieku 65 lat i więcej.

Przewidywane są niekorzystne zmiany w strukturze wieku ludności praktycznie w całym prognozowanym okresie, a będą one dotyczyły głównie:

- starzenia się całego społeczeństwa,
- starzenia się zasobów siły roboczej,
- zmniejszania się liczby i udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji ludności,
- wzrostu współczynnika obciążenia demograficznego, zwłaszcza grupą wieku poprodukcyjnego.


Wykres 4 Prognoza liczby ludności dla powiatu kętrzyńskiego na lata 2015-2050


Liczba osób w wieku:

- 0-14 - z poziomu 9 410 w 2014 r. zmaleje do 4 577 w 2050 r.;
- 15-64 - z poziomu 46 322 w 2014 r. zmaleje do 23 103 w 2050 r.;
- +65 - z poziomu 9308 w 2014 r. wzrośnie do 16 762 w 2050 r.;

Starzenie się społeczeństwa spowoduje znaczące ubytki ludności w wieku mobilnym, a także jej przesunięcia w kierunku niemobilnych grup wieku.

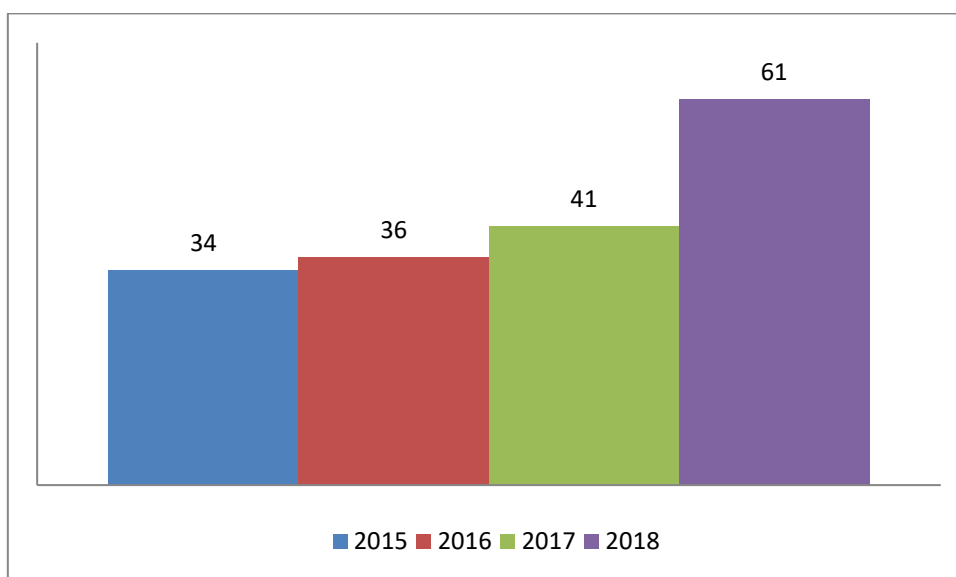
Prognoza ludności na lata 2014-2015, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014



4. Analiza ruchu budowlanego w ostatnich latach

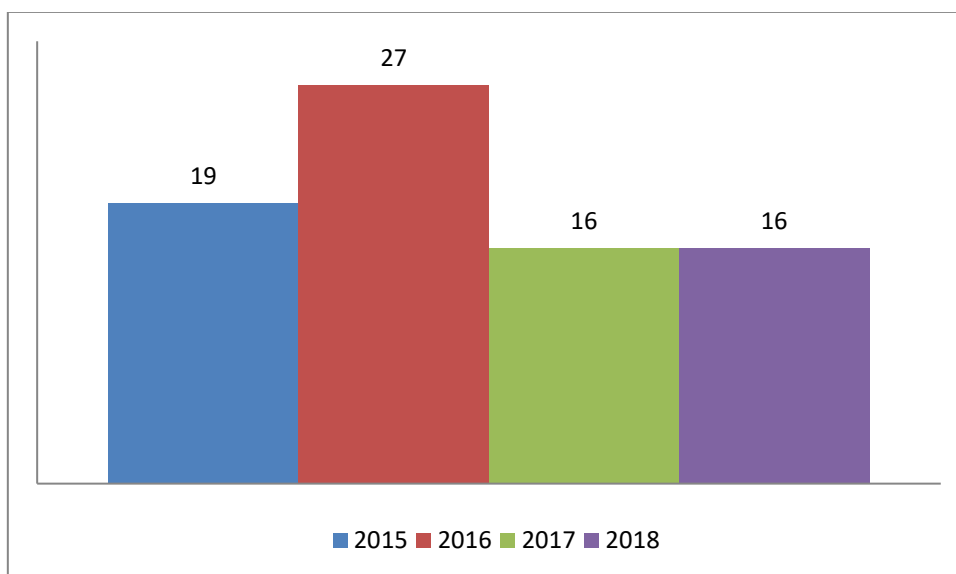
Na terenie miasta i gminy Reszel w ostatnich latach (tj. 2015 - 2018) przeprowadzono 172 sprawy o pozwolenie na budowę, jednak jedynie 96 z nich dotyczyło wydania pozwolenia na budowę dla nowych obiektów budowlanych. Pozostałe decyzje to inwestycje infrastrukturalne i modernizacyjne w obrębie istniejących obiektów.

Wykres 5 Liczba wszystkich wydanych pozwoleń na budowę ze względu rok wydania



Źródło: opracowanie własne

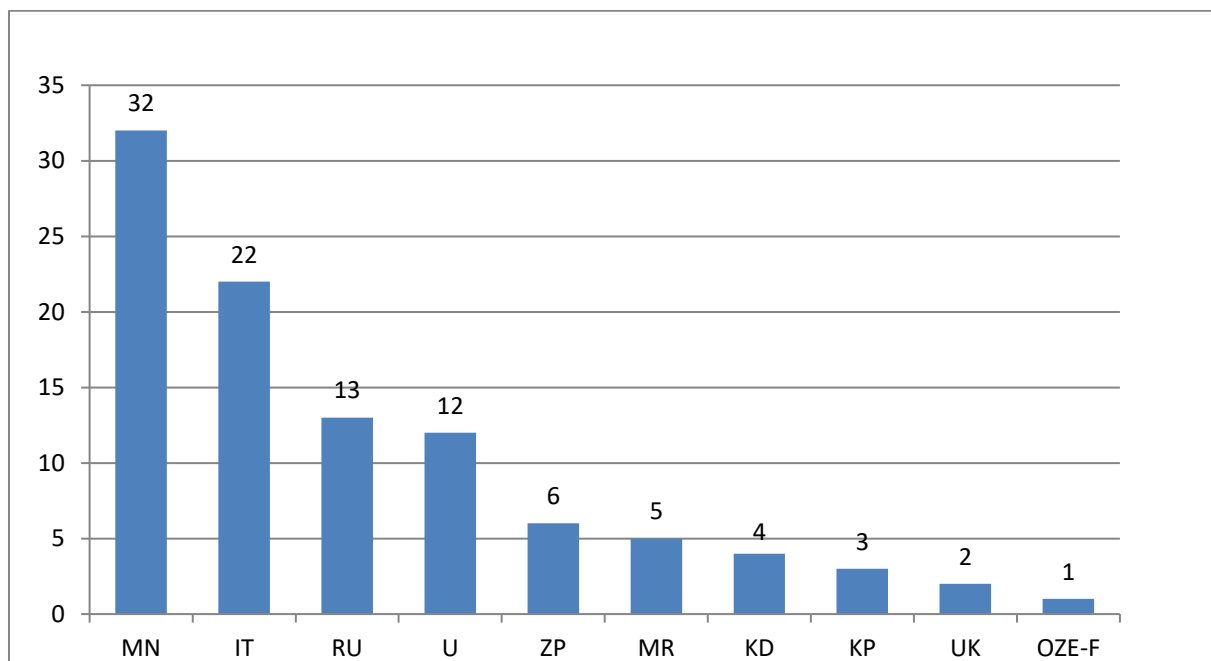
Wykres 6 Liczba wydanych pozwoleń na budowę na nowe obiekty budowlane ze względu rok wydania



Źródło: opracowanie własne



Wykres 7 Zestawienie wydanych pozwoleń ze względu na funkcję terenu którego dotyczyły:



Źródło: opracowanie własne

- 32% - MN - to budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (w zdecydowanej większości budynki mieszkalne),
- 22% - IT - to obiekty infrastruktury technicznej (głównie sieci przesyłowe),
- 13% - RU - to budynki w zabudowie zagrodowej (głównie gospodarcze i inwentarskie),
- 12% - U - to budynki w zabudowie usługowej,
- 6% - ZP - to obiekty i prace ziemne związane z terenami zieleni publicznych,
- 5% - MR - to budynki i obiekty w zabudowie rekreacyjnej i letniskowej,
- 4% - KD - to obiekty związane z drogami lub drogi,
- 3% - KP - to parkingi,
- 2% - UK - to obiekty związane z miejscami kultu religijnego (głównie kapliczki przydrożne),
- 1% - OZE-F – to obiekty związane z odnawialnymi źródłami energii (fotowoltaika).

Powyższe zestawienie wyraźnie pokazuje, że główne zamierzenia inwestycyjne skierowane są na szeroko rozumiane osadnictwo tj. zabudowę mieszkaniową, letniskową i zabudowę zagrodową oraz związane z nimi usługi (łącznie 62%). Aż 30% stanowią inwestycję infrastrukturalne związane z obsługą ludności gminy jak i turystów. Taki rozkład procentowy inwestycji w korelacji z ilością wydanych pozwoleń na budowę w ostatnich latach zdaje się potwierdzać niekorzystne prognozy demograficzne dla gminy Reszel. Rozwój nowej zabudowy jest nieznaczny a dużą część inwestycji stanowią obiekty związane z obsługą istniejących jednostek osadniczych.



Tabela 3 Analiza wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015-2018 na tle obrębów geodezyjnych.

OBRĘB	Ilość wydanych pozwoleń na budowę	Procentowy udział wydanych pozwoleń na budowę do całego okresu	Funkcja zabudowy wydanych pozwoleń na budowę (w kolejności od najliczniejszych decyzji)
BERTYNY	1	1	MN
BEŻŁAWECKI DWÓR	-	-	-
BEŻŁAWKI			
DĘBNIK	4	4	IT/MN
JUTRKOWO	-	-	-
KĘPA TOLNICKA	-	-	-
KLEWNO	3	3	MN/ RU
LEGINY	4	4	RU /U/IT
MNICHOWO	3	3	KD/MR
PASTERZEWO	3	3	MN/MR
PIECKOWO	7	7	RU/IT/MN
PILEC	4	4	MN/IT/RU
PUDWAĞI	-	-	-
Reszel (obręb 1)	1	1	MN
Reszel (obręb 2)	14	15	IT/U/MN/KD/MN
Reszel (obręb 3)	19	20	MN/IT/ZP/U/KP
ROBAWY	10	10	MN/IT/U/OZE-F
SIEMKI	5	5	MN/RU
STANIEWO	1	1	IT
STĄPŁAWKI	1	1	MN
ŚPIGLÓWKA	-	-	-
ŚWIĘTA LIPKA	9	10	MN/IT/UK/U/RU
TOLNIKI MAŁE	1	1	RU
WANGUTY	-	-	-
WIDRYNY	3	3	MR
WOLA	1	1	IT
WORPŁAWKI	-	-	-
WÓLKA PILECKA	-	-	-
WÓLKA RYŃSKA	3	3	MN

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Reszel

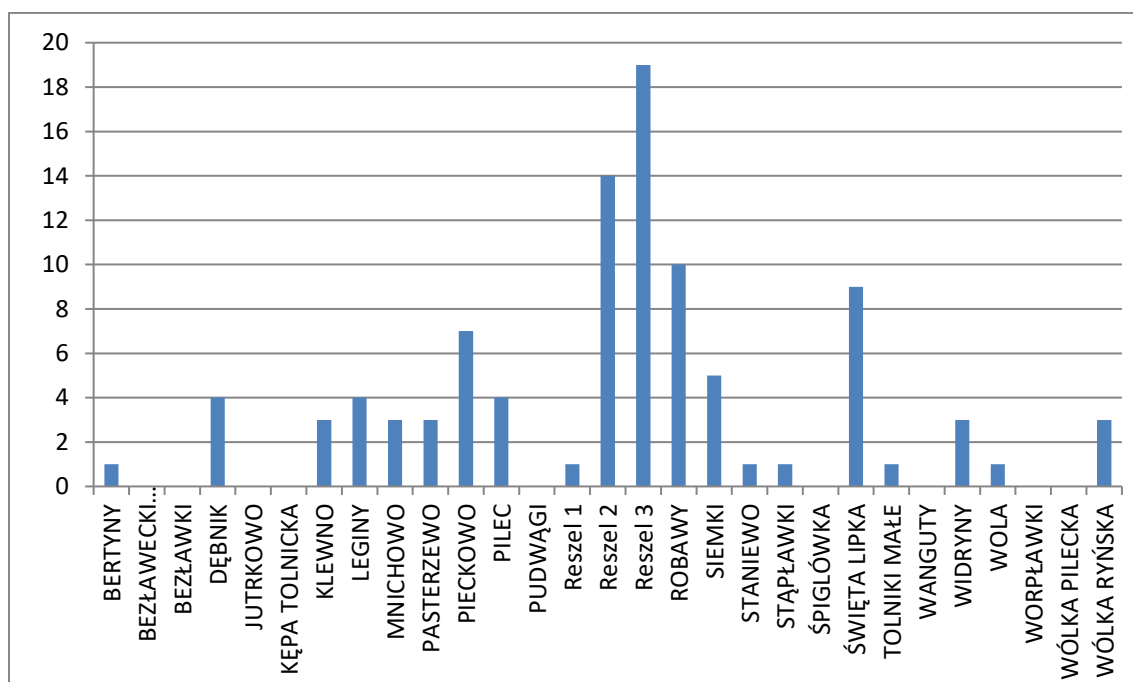


Objaśnienie symboli użytych w tabeli:

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MR - zabudowa rekreacji indywidualnej
- RU - zabudowa zagrodowa
- U - zabudowa usługowa
- UK – zabudowa usług sakralnych
- ZP – zielen publiczna
- KP – parkingi
- IT – infrastruktura techniczna
- OZE-F – odnawialne źródła energii - fotowoltaika
- KD – drogi

Na podstawie powyższej tabeli widać, że w ostatnich latach najwięcej inwestycji było realizowanych w mieście Reszlu (36%) i w związanych bezpośrednio z miastem Robawach (11%) oraz głównym ośrodku turystyczno-sakralnym w gminie tj. w Św. Lipce (9%). W wymienionych wyżej trzech miejscowościach, łączny udział procentowy we wszystkich wydanych pozwoleniach na budowę w badanym okresie wyniósł 56%. Zauważalne jest również, że dwa kolejne obręby pod względem ilości wydanych pozwoleń na budowę – Pieckowo i Siemki położone są wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 594 łączącej miasto Reszel z miastem Kętrzyn oraz w bliskim sąsiedztwie ośrodka powiatowego – miasta Kętrzyna czyli czynnikami przestrzennymi generującymi ruch budowlany.

Wykres 8 Wizualizacja wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015-2018 w poszczególnych obrębach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Reszel



Udział wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach oraz procentowy udział przeznaczenia terenu w wydanych pozwoleniach został zobrazowany na załączniku nr 1 do analizy.

5. Analiza zmian wynikających z wydanych w analizowanym okresie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Zgodnie z art. 50 ustawy pizp, w przypadku braku planu miejscowego inwestycje celu publicznego lokalizacje się na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

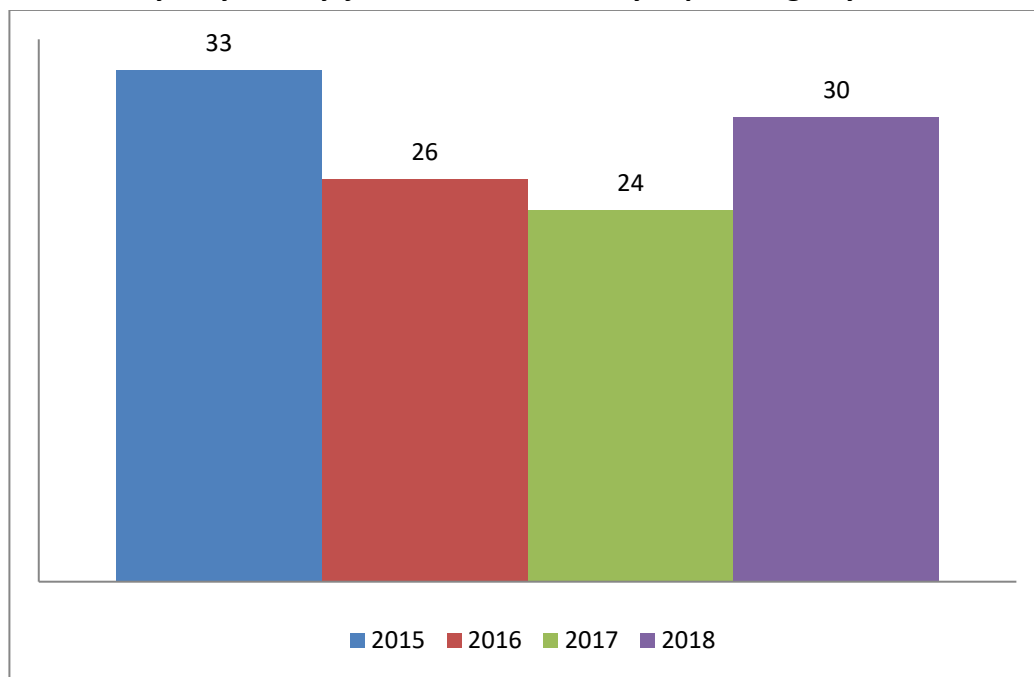
Na terenie gminy ww. decyzje wydaje:

- Wójt, burmistrz lub prezydent w odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym a także do decyzji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim ale w uzgodnieniu z marszałkiem województwa.
- Wojewoda w odniesieniu do inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

Zgodnie z art. 59 ustawy pizp, w przypadku braku planu miejscowego zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

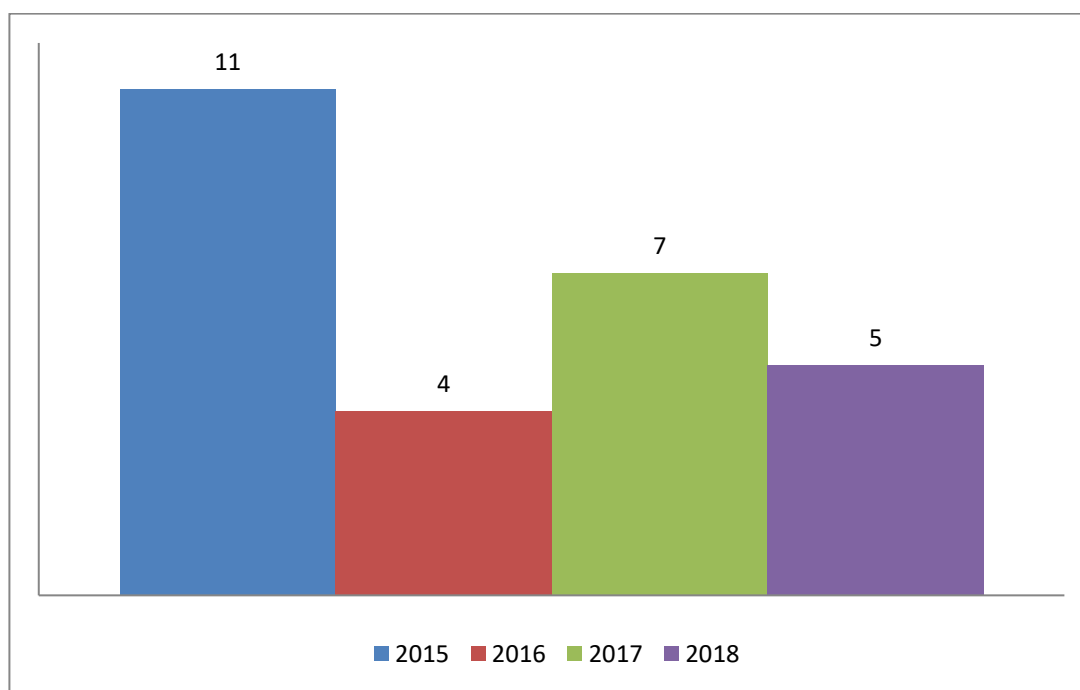
W gminie Reszel w badanym okresie Wojewoda Warmińsko-Mazurski nie wydał decyzji celu publicznego na terenach zamkniętych.

W analizowanych latach 2015-2018 wydano łącznie 118 decyzji administracyjnych z czego 27 stanowiło decyzje celu publicznego a 93 to decyzje o ustaleniu warunków zabudowy.

**Wykres 9 Liczba wydanych decyzji o warunki zabudowy w poszczególnych latach**

Źródło: opracowanie własne

W przeciągu czterech lat (2015-2018) złożono łącznie 113 wniosków o warunki zabudowy, najwięcej wniosków odnotowano w 2015 roku – 33 wnioski, natomiast w roku 2017 złożono najmniej wniosków – 24, co obrazuje wyżej przedstawiony wykres.

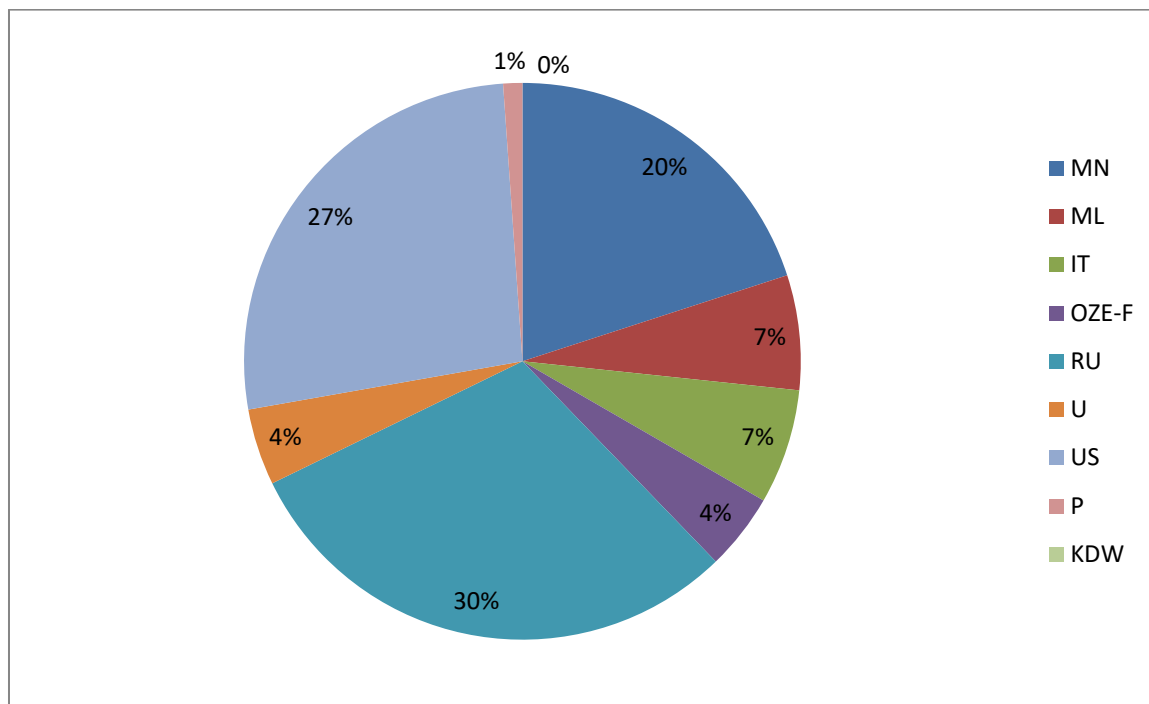
Wykres 10 Liczba Inwestycji celu publicznego ze względu rok wydania

Źródło: opracowanie własne



Na terenie gminy miejsko-wiejskiej Reszel od 2015 roku do 2018 roku przeprowadzono 27 inwestycji celu publicznego. Należy zwrócić uwagę na duże nagromadzenie celów publicznych w roku 2015 jest on prawie dwukrotnie wyższy niż w następujących latach.

Wykres 11 Podział decyzji o warunki zabudowy ze względu na ustalone przeznaczenie terenu

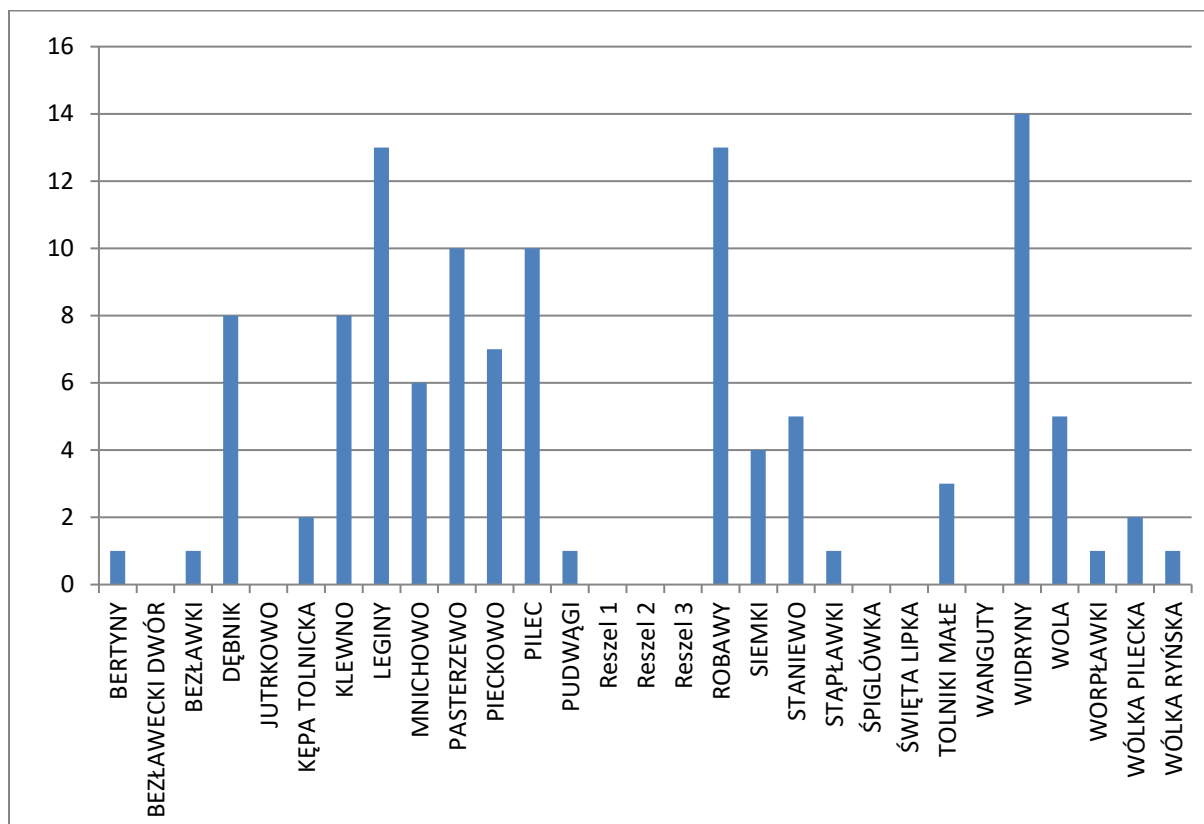


MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 MR - zabudowa rekreacji indywidualnej
 RU - zabudowa zagrodowa
 U - zabudowa usługowa
 US - Tereny usług sportu i rekreacji
 ZP – zielen publiczna
 KP – parkingi
 IT – infrastruktura techniczna
 OZE-F – odnawialne źródła energii - fotowoltaika
 KD – drogi

Z zamieszczonego powyżej wykresu wynika, iż mieszkańcy gminy miejsko- wiejskiej Reszel najwięcej wniosków w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy złożyli w interesie zabudowy zagrodowej, tereny usług sportu i rekreacji oraz zabudowę mieszkaniową. Świadczy to o dużym zróżnicowaniu terenu.



Wykres 12 Wizualizacja wydanych decyzji o warunki zabudowy wraz z inwestycjami celu publicznego w poszczególnych obrębach



Źródło: opracowanie własne

Najwięcej decyzji zostało wydanych dla obrębów Widryny (14) Leginy (13), Robawy (13) Pasterzewo (10) i Pilec (10).

Dodatkowo poniżej przedstawiono mapę obrazującą liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i celu publicznego w poszczególnych obrębach oraz procentowych udział rodzajów wnioskowanych inwestycji w poszczególnych obrębach.

Udział wydanych decyzji w poszczególnych obrębach oraz procentowy udział przeznaczenia terenu w wydanych decyzjach został zobrazowany na załączniku nr 2 do analizy.

Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę z podziałem na określone przeznaczenie terenu zostało zobrazowane na załączniku nr 3 do analizy.



II. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel

1. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odrębnymi przepisami prawa.

Na przestrzeni szesnastu lat ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była kilka razy zmieniana. Zaszły również zmiany prawne w otoczeniu planowania przestrzennego. Do głównych znowelizowanych przepisów prawa, mających wpływ na treść studium, obok ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należą:

- prawo wodne,
- prawo geologiczne i górnicze,
- ustawa o ochronie przyrody,
- ustawa o odnawialnych źródłach energii,
- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Zgodnie z art. 10. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945):

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
 - 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
 - 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
 - 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 9) stanu prawnego gruntów;
 - 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;



- 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - 13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - 15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
 - 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
2. W studium określa się w szczególności:
- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
 - 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 12) 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);



- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Ponadto jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, 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; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Gmina miejsko-wiejska Reszel posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr XXXIII/235/2017 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 23 lutego 2017 r a więc opracowane i uchwalone na podstawie ustawy o pizp w brzmieniu dot. Studium jak przywołano powyżej.

Obowiązujący dokument składa się z następujących części:

Opracowanie wykonane jest w formie tekstowej i graficznej. Na część tekstową składają się:

- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego".
- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel. Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

Na część graficzną składają się:

- „Gmina Reszel. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Rysunek Nr 1”,
- „Miasto Reszel. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Rysunek Nr 2”,
- „Miasto Reszel. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania Infrastrukturalne. Rysunek Nr 3”,
- „Miasto Reszel. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Rysunek Nr 4”,
- „Miasto Reszel. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego. Rysunek Nr 5”,
- „Gmina Reszel. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Rysunek Nr 6”,



2. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi

Zgodnie z art. 11 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945) studium uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania województwa. Do głównych zadań wynikających z nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwalonego 28 sierpnia 2018r. Uchwałą nr XXXIX/832/18Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego, dla gminy Reszel należą:

1. Modernizacja i przebudowa dróg wojewódzkich na terenie miasta i gminy Reszel.
2. Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Jeziorany - Reszel.
3. Budowa dwutorowego odcinka linii 110 kV z GPZ Reszel do istniejącej linii Bartoszyce - Korsze.
4. Przebudowa linii elektroenergetycznej 110 kV Kętrzyn - Reszel.
5. Rozbudowa GPZ Reszel.
6. Kompleksowa rewitalizacja społeczna, fizyczna, gospodarcza i środowiskowa miast województwa objętych siecią Cittaslow (m.in. Reszel)
7. Odtworzenie – kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Sajna
8. Przystosowanie retencyjne rzeki Dajny
9. Budowa zbiornika retencyjnego na rzece Sajna w m. Reszel, gm. Reszel

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznym, dotyczące gminy Reszel odnaleźć można również w **Strategii Rozwoju Powiatu Kętrzyńskiego** na lata 2016-2020, gdzie stanowią one cele operacyjne powiatu. W opracowaniu tym wskazano następujące zadania odnoszące się do gminy Reszel

1. Modernizacja dróg powiatowych na terenie miasta i gminy.
2. Remont mostu w ciągu drogi powiatowej nr 1693N w miejscowości Grodzki Młyn.
3. Remont mostu w ciągu drogi powiatowej nr 1693N w mieście Reszel

Ponadto gmina Reszel należy do Związku Gminy "Barcja", zrzeszającego gminy powiatu kętrzyńskiego. W związku z przynależnością do związku, na terenie gminy realizowane są następujące działania:

1. Utrzymanie i eksploatacja schroniska dla zwierząt w Pudwągach.
2. Realizacja programu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie związku.
3. Promocja walorów turystycznych regionu.
4. Wspieranie gmin w działaniach mających na celu poprawę sieci dróg publicznych na obszarze Związku.
5. Podejmowanie wspólnych przedsięwzięć społeczno-kulturalnych.

Z powyższego wynika, Studium miasta i gminy Reszel zostało uchwalone przed zmianą planu zagospodarowania województwa Warmińsko-Mazurskiego i może nie posiadać wymienionych dosłownie wszystkich celów publicznych dla miasta i gminy Reszel zawartych



w ww. opracowaniu wojewódzkim. Jednakże analizując treść studium całościowo a nie wyłącznie pod względem wyliczonych literalnie zadań w pkt. 8 studium (obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym) można uznać , że dokument strategiczny gminy zawiera w sobie zadania przewidziane w opracowaniu wojewódzkim. Zadania ponadlokalne i lokalne ze szczebla powiatowego i gminnego również są uwzględnione w obowiązującym studium miasta i gminy Reszel.

3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na przestrzeni lat spływały wnioski mieszkańców gminy o zmianę przeznaczenia poszczególnych terenów na różne cele. Wnioskami o zmianę przeznaczenia w studium objętych jest 6 nieruchomości gruntowych. Praktycznie wszystkie te wnioski zostały skonsumowane i pozytywnie rozpatrzone przy ostatniej edycji studium miasta i gminy Reszel.

W związku z powyższym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel cechuje się dużą aktualnością zarówno w kwestii formalnoprawnej jak i merytorycznej. A więc nie ma potrzeby zmiany dokumentu jakim jest studium.



III. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z odrębnymi przepisami prawa.

Ze względu na fakt, że urbanistyka jest zagadnieniem interdyscyplinarnym, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przeanalizować zmiany prawne w otoczeniu wspomnianej ustawy. W okresie 17 lat, tj. od momentu uchwalenia najstarszego planu miejscowego, który zachował moc, uległo zmianom bardzo wiele przepisów prawa materialnego. Obok ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są one instrumentami realizacji ustaleń zawartych w dokumentach planistycznych.

Do tych głównych przepisów należą m.in. ustawy:

- prawo budowlane,
- prawo ochrony środowiska,
- prawo wodne,
- prawo geologiczne i górnicze,
- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawa o ochronie przyrody,
- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa o drogach publicznych,
- ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Zgodnie z art. 15. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945), w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesne;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;



- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Na terenie gminy Reszel obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w znacznym stopniu obejmują tereny o największej presji urbanistycznej:

- 1) uchwała nr XXXVII/233/2002 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 15 marca 2002r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec w Gminie Reszel;
- 2) uchwała nr XXVII/165/2005 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie geodezyjnym Pilec;
- 3) uchwała Nr XXX/170/09 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka;
- 4) uchwała nr XLIX/252/2010 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21 września 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Klewno, gmina Reszel (część działki numer 206);
- 5) uchwała nr XIII/64/2011 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 1 września 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Reszel dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Dębnik;



- 6) uchwała nr XLIII/296/2017 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 28 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel- Święta Lipka - część obejmująca obszar w Świętej Lipce;
- 7) uchwała Nr III/35/2018 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 18.12.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel, w obrębie geodezyjnym Robawy – CMENTARZ.

Łączna powierzchnia terenów na których obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynosi 837,7 ha.

W trakcie sporządzania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Reszel w rejonie ul. Rataja. Granice planu określa uchwała Nr LIX/395/2018 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka - w zakresie obejmującym tereny w msc. Reszel.

Powierzchnia sporządzanego planu wynosi 13 ha.

Alokację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów będących w trakcie opracowania zobrazowana na załączniku nr 4 do analizy.



Tabela 4 Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy i miasta Reszel:

Lp.	Obowiązujący MPZP (Nr uchwały, nazwa planu)	Przedmiot planu	Elementy planu nieaktualne w stosunku do najnowszego brzmienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)
1.	uchwała nr XXXVII/233/2002 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 15 marca 2002r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec w Gminie Reszel;	Tereny zabudowy letniskowej i usług turystycznych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową i zagrodową	Plan sporządzony na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., - plan nie określa części wymaganych prawnie elementów tj. zasady ochrony środowiska, zasady ochrony przyrody, zasady zachowania ładu przestrzennego, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. minimalna powierzchnia biologicznie czynna, wskaźniki intensywności zabudowy oraz nie określa ilości i sposobu realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), wykazu zadań własnych gminy, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: głównych zbiorników wód podziemnych i terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
2.	uchwała nr XXVII/165/2005 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie geodezyjnym Pilec;	Powierzchniowa eksploatacja kruszywa	- plan nie określa części wymaganych prawnie elementów tj. zasady zachowania ładu przestrzennego, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, - plan nakazuje dokonanie uzgodnień poza procedurą planu co jest niedopuszczalne zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym, - plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: głównych zbiorników wód podziemnych i terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3.	uchwała Nr XXX/170/09 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka;	Tereny miasta Reszel wraz z drogą pielgrzymkową oraz tereny wsi Św. Lipka – uporządkowanie i zagospodarowanie terenów ww. miejscowości	- plan nakazuje dokonanie uzgodnień poza procedurą planu co jest niedopuszczalne zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym, - plan nie określa części wymaganych prawnie elementów tj. wskaźnika intensywności zabudowy oraz nie określa ilości i sposobu realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, - plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów



			<p>lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: głównych zbiorników wód podziemnych i terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,</p> <p>- plan w zakresie terenu KXP5 został uchylony przez Wojewódzki Sąd w Olsztynie za przekroczenie władztwa planistycznego gminy.</p>
4.	<p>uchwała nr XLIX/252/2010 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21 września 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Klewno, gmina Reszel (część działki numer 206);</p>	<p>Część działki numer 206, obręb Klewno, gmina Reszel</p>	<p>- plan nakazuje dokonanie uzgodnień poza procedurą planu co jest niedopuszczalne zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym,</p> <p>- plan nie określa części wymaganych prawnie elementów tj. wskaźnika intensywności zabudowy oraz nie określa ilości i sposobu realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,</p> <p>- plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: głównych zbiorników wód podziemnych i terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.</p>
5.	<p>uchwała nr XIII/64/2011 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 1 września 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Reszel dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Dębnik.</p>	<p>Lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną</p>	<p>- Plan jest niezgodny z obowiązującymi przepisami o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w zakresie odległości elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</p> <p>- plan dopuszcza realizację OZE o mocy powyżej 100kW bez określenia maksymalnej strefy oddziaływania co jest niezgodne z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</p> <p>- Plan zawiera elementy określone w ugruntowanym orzecnictwie jako niedopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> •nakaz przeprowadzenia prewencyjnych badań archeologicznych, •plan nakazuje dokonanie uzgodnień poza procedurą sporządzania planu. •dopuszczono zmianę przebiegu wydzielonych dróg wewnętrznych, <p>- plan nie zawiera ustaleń odnośnie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, min. powierzchni biologicznie czynnej,</p> <p>- plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: głównych zbiorników wód podziemnych i terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.</p>



6.	uchwała nr XLIII/296/2017 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 28 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel- Święta Lipka - część obejmująca obszar w Świętej Lipce	Rozbudowa cmentarza w Św. Lipce	Pan aktualny w stosunku do wymogów ustawowych.
7.	uchwała Nr III/35/2018 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 18.12.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel, w obrębie geodezyjnym Robawy - CMENTARZ	Planowana lokalizacja nowego cmentarza komunalnego	Pan aktualny w stosunku do wymogów ustawowych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Reszel

Pomimo wykazanych w powyższej tabeli braków niektórych opracowań to należy mieć na uwadze fakt, że wszystkie analizowane plany są dokumentami obowiązującymi i organ nadzoru Wojewody Warmińsko-Mazurskiego ani sąd nie usunął ich z obrotu prawnego. Wynika to m.in. z tego, że na czas uchwalania poszczególnych planów były one tworzone poprawnie i zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami i standardami. Wszystkie analizowane plany są dokumentami obowiązującymi i stanowią obowiązujące prawo lokalne zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjątek stanowi plan dopuszczający lokalizację elektrowni wiatrowych, który w obecnie z mocy ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych jest niemożliwy do zrealizowania. Niniejsza ocena obowiązujących planów miejscowych obrazuje w jaki sposób zmieniała się ustawa o pizp na przestrzeni lat oraz jak ewoluowały orzeczenia sądowe w interpretacji poszczególnych zapisów mpzp. Dowodzi także tego, że planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym. Dynamika otaczającego nas świata przejawia się między innymi w tym, że opracowania strategiczne się dezaktualizują. W związku z tym troska o ład przestrzenny powinna być wyrażana w coraz to lepszych dokumentach planistycznych, opracowywanych w zgodzie z najnowszymi przepisami prawa, a także uwarunkowaniami przyrodniczymi, społecznymi i gospodarczymi.



2. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi

System planowania przestrzennego w Polsce jest trójstopniowy. Dokumenty strategiczne są sporządzane na szczeblu krajowym - Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, na szczeblu wojewódzkim - Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa i na szczeblu gminnym - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy oraz Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego. Tylko miejscowe plany mają status aktów prawa miejscowego ale wszystkie dokumenty są od siebie zależne i muszą uwzględniać swoje ustalenia. W związku z powyższym należy przeanalizować zgodność obowiązującego Studium gminy Reszel z zadaniami określonymi w nowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwalonego 28 sierpnia 2018r. Uchwałą nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego - co uczyniono w rozdziale II ust. 2. Kolejnym krokiem będzie weryfikacja zapisów miejscowych planów w stosunku do zapisów studium, które z założenia powinno uwzględniać wytyczne planu województwa.

Do głównych zadań wynikających z planu województwa, które kolejno należy zaimplementować do studium i do planów miejscowych są:

- 1) Modernizacja i przebudowa dróg wojewódzkich na terenie miasta i gminy Reszel.
- 2) Budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Jeziorany - Reszel.
- 3) Budowa dwutorowego odcinka linii 110 kV z GPZ Reszel do istniejącej linii Bartoszyce - Korsze.
- 4) Przebudowa linii elektroenergetycznej 110 kV Kętrzyn - Reszel.
- 5) Rozbudowa GPZ Reszel.
- 6) Kompleksowa rewitalizacja społeczna, fizyczna, gospodarcza i środowiskowa miast województwa objętych siecią Cittaslow (m.in. Reszel)
- 7) Odtworzenie – kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Sajna
- 8) Przystosowanie retencyjne rzeki Dajny
- 9) Budowa zbiornika retencyjnego na rzece Sajna w m. Reszel, gm. Reszel

W związku z tym, że plany miejscowe pokrywają jedynie 5% obszaru gminy nie wszystkie z ww. zadań są niezbędne do zaimplementowania w obowiązujących planach miejscowych ze względu na swoją alokację przestrzenną. Z pośród wymienionych zadań ponadlokalnych jedynie zadania związane z energetyką – rozbudową i modernizacją linii wysokich napięć występują częściowo na terenie obowiązujących planów miejscowych, w których nie ma odpowiednich zapisów umożliwiających wspomniane inwestycje. Pozostałe zadania albo nie występują na terenach objętych miejscowymi planami (np. Rozbudowa GPZ Reszel) albo nie stanowią materii opisywanej przez plany miejscowe (np. Przystosowanie retencyjne rzeki Dajny) albo zapisy planów miejscowych uwzględniają realizację zamierzenia (np. Budowa zbiornika retencyjnego w m. Reszlu)



3. Analiza stopnia realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 5 Analiza zagospodarowania z podziałem na główną funkcję terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu:

Lp.	Miejscowość	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Procentowy udział terenów zainwestowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na cele mieszkaniowe	Procentowy udział terenów zainwestowanych przeznaczonych w obowiązujących planach na cele usługowe i produkcyjne	Procentowy udział terenów zainwestowanych przeznaczonych w obowiązującym planie na cele rekreacyjne
1.	Robawy	Uchwała III/35/2018 z dnia 2018-12-18 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel, w obrębie geodezyjnym Robawy - CMENTARZ	-	0%	-
2.	Święta Lipka	Uchwała XLIII/296/2017 z dnia 2017-09-28 w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka - część obejmująca obszar w Świętej Lipce	-	20%	-
3.	Święta Lipka	Uchwała XXX/170/09 z dnia 2009-05-21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta	35%	30%	40%
4.	Wólka Ryńska		30%	0%	-
5.	Reszel - Miasto		80%	75%	-
6.	Mnichowo		-	25%	-



		Lipka			
7.	Pilec	Uchwała XXXVII/233/2002 z dnia 2002-03-15 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec w Gminie Reszel	10%	-	30%
8.	Pilec	Uchwała XXVII/165/2005 z dnia 2005-02-25 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie geodezyjnym Pilec	Tereny w większości przeznaczone pod eksploatację kruszywa		
9.	Klewno	Uchwała XLIX/252/2010 z dnia 2010-09-21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Klewno, gmina Reszel (część działki numer 206)	20%	0%	-
10.	Dębnik	Uchwała XIII/64/2011 z dnia 2011-09-01 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Reszel dla farmy elektrowni wiatrowych	Tereny przeznaczone pod elektrownie wiatrowe – niezrealizowane.		
Średnia			37%	21%	35%

Źródło: opracowanie własne na podstawie www.geoportal.gov.pl

Średnie wykorzystanie, w skali gminy, terenów przeznaczonych w planach miejscowych na cele mieszkaniowe kształtuje się na poziomie ok 37%. Oznacza to, że na większości terenów przeznaczonych w planach na cele zabudowy mieszkaniowej istnieje



możliwość realizacji nowej zabudowy. W przypadku terenów przeznaczonych na cele usługowe (w tym użyteczności publicznej) oraz produkcyjne zaledwie 21% powierzchni terenów wskazanych w planach jest wykorzystane.

Należy też zwrócić uwagę na duży teren o przeznaczeniu rekreacyjnym, którego stopień wykorzystania to zaledwie 35% łącznej powierzchni.

Na podstawie powyższego zestawienia można stwierdzić że stopień wykorzystania planów miejscowych wskazuje na znaczną rezerwę terenów dla poszczególnych funkcji.

Ponadto z pośród 93 wydanych pozwoleń na budowę w badanym okresie (2015-2018) blisko połowa była zrealizowana na podstawie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Świadczy to o właściwym obszarze dla którego zostały opracowane plany miejscowe. Dotyczy to szczególnie obrębów Reszel i Św. Lipka. Z tego też względu w mieście Reszel oraz w Św. Lipce praktycznie nie było potrzeby sporządzać decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym wszystkie sprawy związane z realizacją inwestycji mogły być zrealizowane znacznie szybciej – z pominięciem procedury administracyjnej towarzyszącej wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

3. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem wnioskowanych zmian w zagospodarowaniu terenu

Na przestrzeni lat spływały wnioski mieszkańców gminy o zmianę przeznaczenia poszczególnych terenów w obowiązujących dokumentach planistycznych. Wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu objętych jest 15 nieruchomości gruntowych. Wszystkie wnioski są zgodne z uchwalonym w 2017 r. studium miasta i gminy Reszel. Ponadto cztery nieruchomości położone przy ul. Rataja na które był złożony wniosek obecnie są objęte sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacje złożonych wniosków przedstawiają załączniki Nr 5 i Nr 6 do analizy.



V. Wnioski

Powyższa analiza pozwoliła wyłonić następujący obraz sytuacji planistycznej miasta i gminy Reszel. Na przestrzeni lat 1995-2019 poza najważniejszą zmianą tj. nową ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały również zmienione przepisy mające wpływ na zawartość i zakres zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument strategiczny jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Reszel został opracowany i uchwalony stosunkowo niedawno tj. w roku 2017. Jak wykazano w rozdziale II niniejszej analizy, obowiązujące studium jest aktualne zarówno pod względem merytorycznym jak i pod względem prawnym. Wobec czego gmina posiada dokument w oparciu, o który może prowadzić swoją politykę przestrzenną.

W odniesieniu do planów miejscowych, poza wspomnianymi zmianami w przepisach prawa, duży wpływ na ich treść miało w ostatnich latach orzecznictwo sądowe. Ponadto zaistniały nowe uwarunkowania przestrzenne, takie jak: nowe obszary prawnie ochronie ze względu na walory przyrodnicze czy niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, obowiązujące w gminie plany miejscowe można podzielić na pięć kategorii:

1. Plany aktualne i odpowiadające obecnym standardom prawnym. Do tej kategorii zaliczono uchwały nr:
 - a) III/35/2018 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 18.12.2018 r.
 - b) XLIII/296/2017 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 28 września 2017 r.

2. Plany opracowane na potrzeby inwestycji wydobywczych. Ustalenia szczegółowe zawarte w uchwałach są w tej materii drugorzędne ponieważ tego rodzaju inwestycje w większości nie wymagają określania parametrów charakterystycznych dla obiektów kubaturowych. Plany te spełniają swoją podstawową funkcję tj. określają przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania przy czym nie stanowią istotnego zagrożenia dla ładu przestrzennego. Do tej kategorii zaliczono uchwałę nr XXVII/165/2005 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 25 lutego 2005r

3. Plany wielofunkcyjne o nielicznych brakach w porównaniu z wymaganą obecnie ustawowo treścią dokumentu. Braki te nie mają znaczącego wpływu na właściwe zagospodarowanie terenów objętych opracowaniem. Do tej kategorii zaliczono uchwały nr:
 - a) XXX/170/09 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21 maja 2009 r.
 - b) XLIX/252/2010 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21 września 2010 r.



4. Plany o licznych brakach w porównaniu z wymaganą ustawowo treścią opracowania oraz posiadające zapisy niezgodne z prawem jak i obecnymi standardami sporządzania planów. Do tej kategorii zaliczono uchwałę nr XXXVII/233/2002 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 15 marca 2002r.

5. Poza powyższymi kategoriami jest plan przyjęty uchwałą nr XIII/64/2011 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 1 września 2011r, który ustala lokalizację elektrowni wiatrowych. Plan posiada braki w porównaniu z wymaganą ustawowo treścią dokumentu i zawiera zapisy niedopuszczalne w planach miejscowych zgodnie z aktualną linią orzecznictwa sądowego. Jednak największym mankamentem obowiązującego planu jest jego niezgodność z ustawą z dnia 20 maja 2016r.o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 654), przez co plan jest praktycznie niewykonywalny.

W związku z powyższym można wysnuć następujące wnioski:

Plany zaliczone do kategorii 1, 2 i 3 można uznać za spełniające swoją zasadniczą funkcję. Plany te stanowią 71% obowiązujących opracowań planistycznych w gminie. Obejmują łącznie powierzchnię ok. 756,5 ha co stanowi ok. 4% powierzchni gminy i 90% powierzchni obowiązujących planów miejscowych.

Plany zaliczone do kategorii 4 i 5 można uznać za opracowania planistyczne, których zapisy nie przystają do wymaganej treści planu i praktycznie nie stanowią gwarancji zachowania ładu przestrzennego na terenach objętych tymi opracowaniami. Szczególnie dotyczy to planu miejscowego dla terenów mieszkalnych i rekreacyjnych nad jeziorem Dejnowo.

Biorąc pod uwagę wnioski składane do Burmistrza Reszla w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tym również najpierw o zmianę studium) to wszystkie z nich dotyczą uchwały Nr XXX/170/09 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka. Wniosków jest stosunkowo niedużo oraz dotyczą niewielkiego terenu objętego planem (łącznie 3%). Ponadto obszary wskazane we wnioskach nie są ze sobą powiązane funkcjonalnie. W związku z powyższym należy uznać że złożone wnioski nie przesądzają o dezaktualizacji ww. miejscowego planu. Mogą natomiast stanowić podstawę do punktowych zmian planu jeżeli Rada Miasta podejmie stosowną uchwałę o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego.

Po analizie ruchu budowlanego na terenach gminy Reszel nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz po analizie zainteresowania inwestycyjnego (wyrażonymi w składanych wnioskach o decyzję o warunkach zabudowy), należy uznać, że w gminie nie występują miejscowości o szczególnej presji budowlanej, które można by wskazać jako niezbędne do objęcia planem miejscowym. Niemniej jednak zespół autorski



analizy stoi na stanowisku że zagospodarowanie terenu w oparciu o zapisy planu miejscowego daje najlepsze efekty pod względem zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Dlatego też rekomenduje się prace w kierunku objęcia planami miejscowymi dla wszystkich większych ośrodków osadniczych i rekreacyjnych w gminie.

VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

W pierwszej kolejności należy opracować zmiany planów miejscowych dla terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec oraz dla terenów dopuszczających realizację elektrowni wiatrowych w obrębie Dębnik. Głównym zadaniem zmian ww. planów powinno być dostosowanie zapisów do aktualnie obowiązujących standardów. Pozwoli to zagospodarować przedmiotowe tereny z zachowaniem ładu przestrzennego. Ponadto ze względu na obowiązującą ustawę o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych należałoby rozważyć zmianę planu w kierunku pozyskiwania energii słonecznej.

Kontynuacją polityki przestrzennej wynikającej z ww. prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pilec powinno być objęcie planami pozostałych terenów nad jeziorem Dejnowo w celu uregulowania rozwijającej się w sposób niekontrolowany zabudowy rekreacyjnej.

Następnie należałoby sukcesywnie opracowywać zmiany miejscowych planów dla terenów objętych wnioskami o zmianę planu jeżeli analiza zasadności przystąpienia do takiego planu wykaże taką potrzebę. Kolejne tereny wskazane do objęcia planami miejscowymi to obszary wskazane w studium pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej i rekreacyjnej.

Plany opracowywane na podstawie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych będą finansowane w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może ulec zmianie ze względu na pilne i/lub nieprzewidziane czynniki zewnętrzne m.in.: ważny interes społeczny, cele publiczne, potrzeby związane z rozwojem gminy, zmiany w przepisach prawa itp.

Ponadto w zależności od zaistniałych możliwości, dopuszczalne jest sporządzanie planów poza kolejnością dla obszarów, na których będzie prowadzona eksploatacja złóż kopalin oraz obszarów energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii.



Spis załączników:

Załącznik nr 1 - Udział wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach oraz procentowy udział przeznaczenia terenu w wydanych pozwoleniach

Załącznik nr 2 - Udział wydanych decyzji w poszczególnych obrębach oraz procentowy udział przeznaczenia terenu w wydanych decyzjach

Załącznik nr 3 - Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę z podziałem na określone przeznaczenie

Załącznik nr 4 - Alokacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów będących w trakcie opracowania

Załącznik nr 5 - Lokalizacja wniosków o zmianę przeznaczenia terenu w mieście Reszel i obrębie Dębnik

Załącznik nr 6 - Lokalizacja wniosków o zmianę przeznaczenia terenu w Św. Lipce