

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr VI/37/2015  
Rady Miejskiej w Reszlu  
z dnia 26 marca 2015 roku

**w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel.**

Sporządzona we wrześniu 2014 r. „*Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel* „ wykazała potrzebę wprowadzenia zmian w Studium miasta i gminy, wynikających z nowych wyzwań rozwoju Gminy i chęci zaspokojenia ważnych potrzeb społeczności Gminy.

Do najważniejszych zagadnień należą:

a) analiza potrzeb w zakresie rozmieszczenia usług publicznych, w tym – wskazanie lokalizacji nowego cmentarza dla miejscowości Święta Lipka,

b) wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

c) uwzględnienie nowych obszarów udokumentowanych złóż kopalin,

d) wyznaczenie w studium terenów zwartej zabudowy wsi, szczególnie dla miejscowości położonych na obszarach chronionego krajobrazu, ze względu na przepisy ograniczające zabudowę w pasie 100 m od brzegów zbiorników wodnych m.in. poza terenami zwartej zabudowy wsi.

W badanym okresie wpłynęło do Gminy 5 wniosków od instytucji i osób prywatnych w sprawach zmiany studium oraz sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Trzy wnioski dotyczyły Reszla i niewielkich zmian ustaleń w obowiązującym na terenie miasta planie zagospodarowania przestrzennego.

Jeden wniosek dotyczył sporządzenia planu dla terenu w Staniewie, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu zawartymi w Studium.

Ostatni wniosek dotyczył Studium miasta i gminy oraz zmiany planu w Reszlu, z powodu zamierzeń inwestycyjnych nowego właściciela terenu.

Do chwili obecnej nie podjęto prac nad dokumentami gminnymi, w celu realizacji ww. wniosków.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel zostało uchwalone Uchwałą Nr VI/34/07 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 1 marca 2007 r. w trybie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ówcześnie - Dz.U.2003.80.717 z późn. zm). Jest zmianą pierwszej edycji Studium gminy, przyjętego Uchwałą Nr XII/73/99 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 21.09.1999 r., sporządzonego w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium gminy z 2007 r. nie zmieniło głównych zasad i kierunków polityki przestrzennej Gminy Reszel. Części I i II pozostawiono bez zmian. W części III wprowadzono zmiany funkcjonalne układu komunikacyjnego oraz powiększono obszary

rozwoju funkcji osadniczych i działalności gospodarczych nierolniczych. Dokonano aktualizacji stanu prawnego w zakresie ochrony przyrody i ochrony zabytków.

**Stwierdza się, że od czasu uchwalenia zmiany Studium w 2007 r. nie uległy zmianie główne kierunki polityki przestrzennej Gminy.**

Oznacza to, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Reszel nie wymaga zmian w tym zakresie.

Nastąpiły natomiast znaczne zmiany w przepisach prawa mające wpływ na treść i zakres Studium gminy, zmianie uległy dokumenty gminne mające wpływ na prowadzoną politykę przestrzenną, w przestrzeni gminy zaszły zmiany wynikające z prowadzonych procesów inwestycyjnych.

Przeprowadzona analiza wskazuje nieaktualne elementy Studium oraz zakres niezbędnych zmian. W okresie od uchwalenia obowiązującego Studium gminy nastąpiły zmiany w przepisach prawnych, dotyczące studium gminy.

Do najważniejszych zmian legislacyjnych należą:

a) wprowadzenie pojęcia obszaru funkcjonalnego, możliwość określenia przez samorząd gminny w studium obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej gminy (w zależności od uwarunkowań i potrzeb), uchylenie zapisu o obszarach problemowych (Ustawa z 24.01.2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2014.379),

b) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla (Ustawa z 27.09.2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2013.1238),

c) obowiązek określenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (Ustawa z 21.01.2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2011.32.159),

d) obowiązek ustalenia w studium obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu (Ustawa z 6.08.2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U.2010.155.1043),

e) obowiązek uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (Ustawa z 6.08.2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontach i rozbiórkach obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2010.149.996),

f) obowiązek opiniowania Studium przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Ustawa z 5.01.2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw - Dz.U.2011.32.159),

g) zmiany w zakresie terminów ogłoszenia o wyłożeniu i wyłożenia do publicznego wglądu projektu studium (Ustawa z 25.06.2010 r. - o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz.U. 2010.130.871),

h) obowiązek wystąpienia o opinię do właściwego oddziału Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, w zakresie dotyczącym zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (Ustawa z 25.06.2010 r. - o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz.U. 2010.130.871),

i) obowiązek wystąpienia o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, obowiązek wyłożenia do publicznego wglądu projektu studium z prognozą oddziaływania na środowisko (Ustawa z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - Dz.U.2008.199.1227)

j) obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określenie procedury i zakresu dokumentu (Ustawa z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - Dz.U.2008.199.1227), obowiązek ujawnienia w studium udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony (Ustawa z 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze - Dz.U.2014.613 j.t.)

Powyższe zmiany przepisów powodują konieczność uwzględnienia i zaktualizowania w Studium wymienionych zagadnień. Z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy, kluczowe zmiany przepisów w zakresie sporządzania studium, dotyczą:

- określenia obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym (jeśli zaistnieje potrzeba),
- określenia obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- określenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Na podstawie przeprowadzonego rozpoznania stanu zagospodarowania przestrzennego, przeanalizowano aktualność Studium gminy i określono zakres niezbędnych zmian Studium.

### **Sieć osadnicza. Usługi publiczne.**

W obowiązującym Studium niezmienną pozostaje hierarchia sieci osadniczej. Określone w Studium funkcje oraz wyposażenie miejscowości wiejskich w usługi publiczne nie są w pełni aktualne. Zmniejszanie się liczby ludności nie sprzyja rozwojowi usług publicznych. Jednak zwiększone aspiracje mieszkańców oraz wzrost standardów powodują planowanie i realizację usług publicznych w Reszlu i większych miejscowościach gminy.

Usługi publiczne (świetlice, boiska, dom kultury) powstały lub będą realizowane w miejscowościach Łężany, Pilec, Święta Lipka, Pieckowo, Klewno, Mnichowo, Widryny, Zawidy, Bezlawki, Worpławki. Przy zmianie Studium należy uwzględnić potrzebę powstania cmentarza dla wsi Święta Lipka i określić jego lokalizację w najbliższym sąsiedztwie wsi.

Jednocześnie niektóre małe wsie (Łabędziewo, Mojkowo, Czarnowiec, Wólka Ryńska, Biel) o ustalonej w Studium funkcji mieszkalno-usługowej, nie rozwinęły funkcji usługowych.

Zmiany w funkcjonowaniu i wyposażeniu w usługi ośrodków osadniczych powinny być wprowadzone do Studium.

### **Ludność.**

Przy aktualizacji Studium należy uwzględnić tendencje ludnościowe miasta i gminy Reszel zarówno w uwarunkowaniach, jak i w formułowaniu kierunków rozwoju gminy.

## **Ochrona środowiska.**

W zakresie ochrony środowiska i występujących zagrożeń zaszły zmiany, które powinny być uwzględnione w Studium. W związku ze zmianą przepisów, aktualnymi rozporządzeniami w sprawie obszarów chronionego krajobrazu są:

- Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego. (Dz.Urz. Woj. W-M, z dnia 22 kwietnia 2003 r. Nr 52, poz.725),
- Rozporządzenie Nr 159 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrażowskich (Dz.Urz. Woj. W-M, z dnia 31 grudnia 2008 r. Nr 201, poz.3151),
- Rozporządzenie Nr 157 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber (Dz.Urz. Woj. W-M, z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 198, poz.3108). W Studium należy zaktualizować informację o ww przepisach.

## **Zagrożenia środowiska**

W zakresie zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi, w związku ze zmianami w zagospodarowaniu gminy, w Studium należy uwzględnić następujące zagadnienia:

- do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych zaliczony został obszar wokół rzeki Sajny na części jej przebiegu w mieście Reszel,
- wobec zmiany przepisów w sprawie terenów zagrożonych powodzią – problematyka ta wymaga analizy i wprowadzenia niezbędnych zmian w Studium,
- konieczność rekultywacji terenów po eksploatacji kopalni w okolicach Pilca,
- nasilenie procesów inwestycyjnych w okolicach Legin i Pieckowa na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej,
- wpływ na środowisko i zdrowie ludzi planowanych inwestycji w zakresie farm wiatrowych i fotowoltaicznych.

## **Środowisko kulturowe i krajobraz.**

W zakresie środowiska kulturowego, zabytków i krajobrazu studium wymaga zmiany.

Zarządzeniem Burmistrza Nr 79/2014 z dnia 18 lipca 2014 r. została założona Gminna ewidencja zabytków.

Ujęto w niej:

- 476 zabytków nieruchomych nie wpisanych do rejestru zabytków,
- 101 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków,
- 207 stanowisk archeologicznych.

Stanowi to w sumie 784 obiekty zabytkowe. W obowiązującym Studium wymienionych jest około 350 obiektów. Wskazuje to na potrzebę uzupełnienia informacji w Studium lub odniesienia do Gminnej ewidencji zabytków.

Niespełnionym postulatem obowiązującego Studium jest wpisanie do gminnej ewidencji zabytków wymienionych alei przydrożnych. Żadna z nich nie znalazła się w Gminnej ewidencji zabytków miasta i gminy Reszel. Zagadnienie to powinno zostać ponownie rozważone podczas zmiany Studium.

W ostatnich latach duży nacisk kładzie się na ochronę krajobrazu, jako ważnego elementu przestrzeni gminy. Dodatkowo planowana jest zmiana przepisów w sprawie krajobrazu. Obowiązujące Studium należy uzupełnić o ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu.

## **Komunikacja**

Studium wymaga zmian w zakresie komunikacji. Dotyczy to zmian w wyniku prowadzonych prac nad korektą kategorii dróg wojewódzkich. Ponadto powinny być podjęte prace nad zmianą kategorii dróg powiatowych w Reszlu, a ich wynik uwzględniony w Studium.

W trakcie aktualizacji studium gminy konieczne jest szersze zajęcie się komunikacją rowerową i koncepcją sieci tras rowerowych na terenie gminy.

### **Infrastruktura techniczna.**

Wprowadzenia zmian w Studium wymagają ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków. Od czasu uchwalenia Studium w 2007 roku nastąpiły zmiany w realizacji i potrzebach w tym zakresie. Nieuwzględnienie w aglomeracji ściekowej części planowanych sieci kanalizacji oraz zwiększony ruch budowlany nad jeziorami wymagają szczegółowego przeanalizowania potrzeb w trakcie zmiany Studium.

W związku z przyjętym w 2011 r. „Projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”, ustalenia tego dokumentu należy uwzględnić w zmianie Studium.

Zmieniła się sytuacja składowiska odpadów w Pudwągach oraz w Worplawkach. Wymaga to uwzględnienia w Studium.

### **Kopaliny.**

Studium wymaga zmiany w związku z udokumentowaniem nowych złóż surowców naturalnych

Zgodnie z art. 105 ustawy Prawo geologiczne i górnicze obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, według zapisów art. 95 udokumentowane złoża kopalin w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej. Obszar udokumentowanego złoża obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium należy uzupełnić o udokumentowane złoża kruszyw naturalnych: Klewno III, Pilec III, Pudwągi I, Klewno II, Klewno VII, Worplawki, Klewno VI, Klewno V, Worplawki I, Stąpławki, Klewno VIII, Pudwągi II, złoża ilów Łężany III oraz inne, jeśli zostały udokumentowane po wykonaniu niniejszego opracowania.

### **Odnawialne źródła energii (OZE)**

W związku ze wzrostem znaczenia odnawialnych źródeł energii, Gmina powinna określić w Studium politykę w tym zakresie. Istotne jest uwzględnienie ustaleń przyjętego przez Radę Miejską dokumentu z 2011 roku „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” w zakresie rozwoju OZE.

Przyjęcie określonych kierunków rozwoju OZE ma wpływ na inne kierunki rozwoju gminy.

Obowiązujące Studium dopuszcza możliwość lokalizowania na terenie gminy farm wiatrowych, nie precyzuje szczegółów dotyczących ich lokalizacji. Obowiązujące przepisy prawa wymagają określenia obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE oraz ich stref ochronnych na rysunku studium. Jeśli planowane są na terenie gminy elektrownie wiatrowe, fotowoltaiczne lub inne instalacje OZE, konieczna jest zmiana Studium określająca ich lokalizację. Korekty wymagają zapisy dotyczące małych elektrowni wodnych.

### **Zadania publiczne.**

Przy zmianie Studium należy uwzględnić zadania publiczne nie ujęte w obecnym Studium:

- wynikające z ustanowienia w planie zagospodarowania przestrzennego Reszla przestrzeni publicznych,
- regulację rzeki Sajny w mieście,

- realizację schroniska dla zwierząt w Pudwągach, w miejscu likwidowanego składowiska odpadów.

#### **Zmiany w strukturze przestrzennej gminy.**

Podziały geodezyjne terenu na niewielkie działki, szczególnie w okolicy jezior Dejnowa i Legińskiego, wskazują na planowane przeznaczenie terenów pod zabudowę, określając jednocześnie nieuwzględnione w studium tereny inwestycyjne.

Zmiany w zagospodarowaniu wynikające z realizacji inwestycji na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania określają nowe przeznaczenie terenów, nieuwzględnione w Studium. Powyższe zmiany struktury przestrzennej gminy wymagają przeanalizowania i wprowadzenia niezbędnych zmian w Studium.

#### **Podsumowanie**

W latach 2007 -2014 zmienione zostały przepisy mające wpływ na zawartość i zakres studium gminy. W przestrzeni miasta i gminy Reszel zaszły zmiany w wyniku realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, nieuwzględnione w Studium. Część ustaleń Studium straciła aktualność i wymaga zmian i uzupełnień wymienionych w powyższej analizie.

Reasumując, przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena realizacji planów miejscowych, zmiany w przepisach prawnych wskazują na potrzebę aktualizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel.