

PROTOKÓŁ Nr 1/2025
z posiedzenia
Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Reszlu

Temat	1. Projekt planu ogólnego gminy Reszel
Miejsce	Urząd Gminy w Reszlu, ul. Rynek 24, 11-440 Reszel
Data	12.03.2025 r.
Sporządził	Piotr Chamik
Uczestnicy	<u>Skład GKU-A w Reszlu</u> mgr inż. arch. Maciej Ciborowski - Przewodniczący inż. Piotr Chamik - Z-ca Przewodniczącego mgr inż. Michał Sobieraj - Członek mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen - Członek <u>Autor Opracowania</u> Firma FOSS4G'S CLUSTER Sp. z o.o. Ul. Traktorowa 43 lok. 2 91-117 Łódź
Opinie Członków Komisji	Opinie i uwagi członków komisji: 1. Dlaczego istniejąca zabudowa zagrodowa znajduje się w większości w strefie SR? /członek komisji/ <u>Odp. Autora projektu planu ogólnego</u> Brak możliwości ujęcia istniejącej zabudowy zagrodowej w strefie SZ spowodowany jest tym, że w gminie Reszel chłonność terenów niezabudowanych jest większa niż 130%, a więc nie można dodać takich stref poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Wynika to wprost z art. 13d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 2. Odczytanie art. 13d jest słuszne i literalnie to z niego wynika - jednakże czy z uwagi na procedowane zmiany art. 13d przed rząd oraz interpretacje ministerstwa tego artykułu nie warto by było już teraz wrzucić wszystkie rozproszone zagrody do strefy SZ?. /członek komisji/ 3. Moje pytanie dotyczy uzasadnienia, mianowicie to, że zawiera ono wszystkie uwarunkowania wymienione w art. 13b to ok. ale zgodnie z art. 13 h uzasadnienie przede wszystkim powinno zawierać wyjaśnienie w jaki sposób te uwarunkowania zostały uwzględnione w pog. Brakuje mi punktów analogicznych do tego dot. ekofizjografii tylko że odnoszących się do treści z art. 13h. /członek komisji/ 4. Ponawiam swoją uwagę dot. OUZ - moim zdaniem jest on wyznaczony w bardzo niekorzystny dla gminy sposób - chyba że jest to celowy zabieg projektantów żeby jeszcze bardziej ograniczyć możliwości wydawania decyzji, tylko dlaczego ograniczono również zabudowę zagrodową? W możliwych OUZ ponadto brakuje mi warstwy z poszerzeniem OUZ - jaki pomysł jest na niewielki ale rozwój gminy. /członek komisji/

	5. W sprawie zabudowy zagrodowej: moim zdaniem istniejąca zabudowa zagrodowa "znika", jeśli wrzucono ją do strefy SR. /członek komisji/ <u>Odp. Autora projektu planu ogólnego.</u> Odpowiadając na Państwa pytania, pragnę przede wszystkim poinformować, że w związku z procedowaną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została opublikowana 03.03.2025r. na stronach Rządowego Centrum Legislacji, będzie możliwość uwzględnienia istniejącej zabudowy zagrodowej. W mojej ocenie wcześniejsze interpretacje Ministerstwa nie dawały takich podstaw, gdyż interpretacja organów nadzoru oraz nasza była inna (literalna). Stąd zresztą Ministerstwo proceduje zmianę ustawy w następującym brzmieniu: 2) w art. 13d ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz <u>obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.</u>”; Obszar uzupełnienia zabudowy został przez nas powiększony, głównie na obszarach z zabudową letniskową i rekreacji indywidualnej. Staraliśmy się wyznaczać go oszczędnie mając na uwadze znaczną nadpodaż terenów niewykorzystanych (chłonność) do zapotrzebowania. Mamy obecnie jeszcze rezerwę ok. 35 ha na rozszerzenie OUZ, którą możemy wykorzystać o tereny zaproponowane przez Gminę oraz Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Jednak proponujemy pozostawić rezerwę co najmniej 10 ha na czas konsultacji społecznych, aby umożliwić jeszcze niewielkie korekty planu w związku ze zgłaszanymi, uzasadnionymi uwagami przez mieszkańców. Ponadto, uwzględnienie istniejącej, rozsianej zabudowy (o czym mowa wyżej) pozwoli nam na nowo spojrzeć na możliwość rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy. 6. Sporządzić do uzasadnienia dodatkową mapkę pokazującą na terenie gminy możliwość lokalizacji OZE (wiatraki, fotowoltaika) 7. Ustalić odległość wiatraków od zabudowań mieszkaniowych min. 1 km. 8. Sprawdzić wysokości budynków w strefach zgodnie z zapisami mpzp. 9. Uwzględnić istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową zgodnie z projektem zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 10. Małe parkingi włączyć do stref przyległych. 11. Zweryfikować zabudowę w odległości 100 m od zbiorników wodnych na OCHK.
Opinia końcowa Komisji	Uwagi komisji przedłożyć autorowi projektu.

mgr inż. arch. Maciej Ciborowski -

inż. Piotr Chamik -

mgr inż. Michał Sobieraj -

mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen -

Protokół sporządzono w 1 egz.

Protokół sporządził: Piotr Chamik

Reszel, dnia 12.03.2025 r.