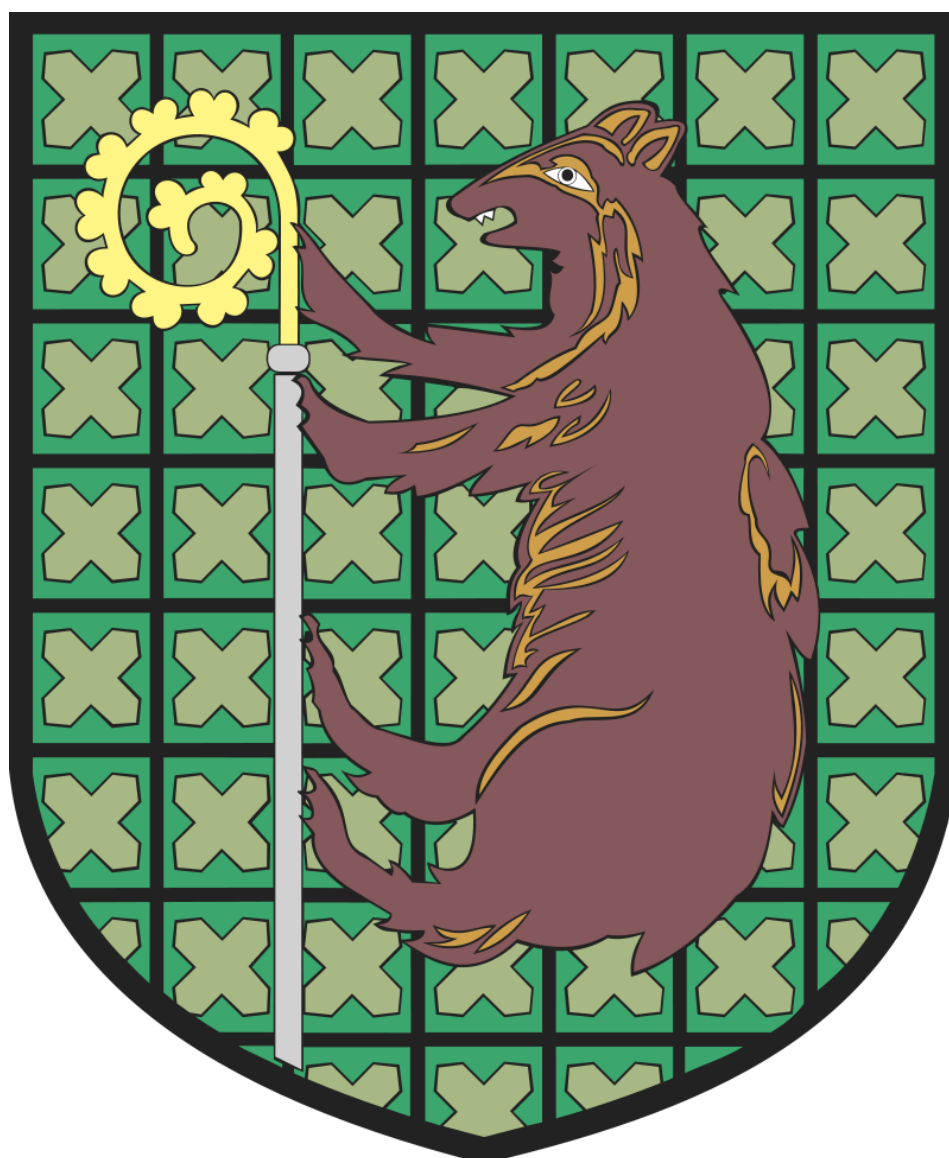


Burmistrz Gminy Reszel

PLAN OGÓLNY GMINY RESZEL

DOKUMENTACJA PRAC PLANISTYCZNYCH - UZASADNIENIE



Reszel, kwiecień 2025 r.

Zamawiający:

Burmistrz Gminy Reszel
ul. Rynek 24
11-440 Reszel

Wykonawca:

FOSS4G'S CLUSTER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Traktorowa 43/2
91-117 Łódź

Podstawa opracowania:

Umowa Nr 65 TB-PL.6734.3.2024, zawarta w dniu 03.04.2024 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka – główny projektant
mgr Piotr Pacan – projektant
mgr inż. Tomasz Mikołajczyk – udział w opracowaniu
mgr Karolina Bursztynowicz – udział w opracowaniu
inż. Katarzyna Strzelecka – udział w opracowaniu
mgr Wiktoria Ozimek – udział w opracowaniu

Spis treści

1.	WSTĘP.....	5
1.1.	Cel sporządzenia planu ogólnego.....	5
1.2.	Podstawy formalno-prawne opracowania.....	6
1.3.	Materiały źródłowe	6
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY RESZEL ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	8
2.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	8
2.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	8
2.3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	9
2.3.1	Pomniki przyrody.....	9
2.3.2	Rezerваты Przyrody.....	12
2.3.3	Obszary chronionego krajobrazu	13
2.3.4	Korytarze ekologiczne	16
2.3.5	Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów	16
2.3.6	Lasy ochronne	17
2.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	17
2.5	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	18
2.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 19	
2.7	Strefy ochronne ujęć wody	20
2.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	21
2.9	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	21
2.10	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węglu i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	22
2.11	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	26
2.12	Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	26
2.13	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	34
2.14	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	34
2.15	Obszary ograniczonego użytkowania	35
2.16	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	35
2.16.1	Obszary wymagające przekształceń	35

2.16.2	Obszary wymagające rehabilitacji	35
2.16.3	Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji	35
2.17	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	36
2.18	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	37
2.19	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	37
2.20	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej..	38
2.21	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	38
2.22	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	38
2.22.1	Infrastruktura społeczna	38
2.22.2	Infrastruktura transportowa	39
2.22.3	Infrastruktura techniczna	43
2.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	45
2.24	Opracowanie ekofizjograficzne	45
2.25	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Reszel.....	48
3.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY RESZEL.....	52
3.1	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	52
3.1.1	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	52
3.1.2	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie... ..	55
3.1.3	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych	64
3.2	Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	65
3.3	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	67
3.3.1	Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy	67
3.3.2	Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	69
4.	PODSUMOWANIE	71

1. WSTĘP

1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny Gminy Reszel, który powstał w konsekwencji podjętej Uchwały Nr LXXXVII/554/2024 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29 lutego 2024 r. **w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Reszel.**

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych). Po uchwaleniu nabiera on mocy aktu prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia stają się wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z jego zapisami. Ponadto plan ogólny jest niezbędnym narzędziem w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność działań urbanistycznych i inwestycyjnych.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, jak również zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny określa podział obszaru gminy na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych wyznaczono ich profil funkcjonalny oraz wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,

- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego Gminy Reszel dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny Gminy Reszel sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXXXVII/554/2024 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Reszel.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionego w dniu 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Dane Urzędu Gminy w Reszlu
- Geoportal Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska <https://geoserwis.gdos.gov.pl/> [dostęp z dn. 08.07.2024 r.]
- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2024 r.
- Uchwała Nr XXXVII/234/2021 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie: pomników przyrody
- Uchwała Nr XXXIX/837/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. poz. 4157)

- Uchwała Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezioro Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. poz. 415)

Materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza i ewidencyjna Gminy Reszel – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY RESZEL ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

2.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - *Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy [tj. od 24.09.2023 r.].*

Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Reszel 2022-2030, która została sporządzona w 2022 r., nie spełnia powyższych wymagań, zatem nie uwzględniono jej przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Reszel.

2.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego został przyjęty uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. W planie określono wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, politykę przestrzenną, a także system jego realizacji.

Niektóre z zapisów PZPW w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczące gminy Reszel to:

- *Zachowanie, zabezpieczanie, ochrona i utrzymanie zasobów dziedzictwa materialnego i niematerialnego: podwyższenie rangi ochrony prawnej obiektów i zespołów zabytkowych o wyjątkowych i unikatowych walorach, w tym podjęcie działań w celu rozpoczęcia procedury uznania za pomnik historii założenia urbanistycznego starego miasta z przedmieściami w Reszlu,*
- *Wykorzystanie istniejących zasobów kulturowych do budowy nowych produktów turystycznych i powiązań sieciowych o znaczeniu ponadregionalnym (...) na przykład obiekty sakralne w tym m.in.: sanktuaria w Świętej Lipce (gm. Reszel),*
- *Rozbudowa i modernizacja elektroenergetycznej sieci rozdzielczej: w pierwszej kolejności na obszarach o zmniejszonej pewności zasilania.*

2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Gminy Reszel występują następujące formy ochrony przyrody: pomniki przyrody, otulina rezerwatu przyrody, obszary chronionego krajobrazu, korytarze ekologiczne, ochrona gatunkowa oraz tereny lasów ochronnych.

2.3.1 Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie¹.

Na podstawie uchwały Nr XXXVII/234/2021 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie: pomników przyrody wyznaczono następujące pomniki przyrody na terenie Gminy Reszel:

¹ Ustawa o ochronie przyrody, art. 40 ust. 1.

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Reszel

Lp.	Nazwa gatunkowa	Obwód pnia na wysokości 1,3 m(cm)	Wysokość drzewa (m)	Położenie geograficzne (szerokość geograficzna –N, długość geograficzna –E) Układ współrzędnych WGS84	Opis lokalizacji
1.	Głaz narzutowy –różowy granit rapakivi	1400	1,9	N: 53o58' 2,0" E: 21o7' 50,3"	miejsowość Łężany, 700 m na SW od zabudowań gospodarczych; obszarowo Nadleśnictwo Mrągowo
2.	Buk pospolity (Fagus sylvatica)	383	25	N: 54o4' 14,1" E: 21o12' 31,0"	Nadleśnictwo Srokowo, Leśnictwo Tolkowiec, oddz. 300n (według Planu Urządzania Lasu na lata 2020-2029)
3.	Klon pospolity (Acer platanoides)	320	24	N: 54o4' 13,5" E: 21o12' 33,7"	Nadleśnictwo Srokowo, Leśnictwo Tolkowiec, oddz. 300n (według Planu Urządzania Lasu na lata 2020-2029)
4.	Klon pospolity (Acer platanoides)	280	24	N: 54o4' 12,1" E: 21o12' 32,3"	Nadleśnictwo Srokowo, Leśnictwo Tolkowiec, oddz. 300n

					(według Planu Urządzania Lasu na lata 2020-2029)
5.	Dąb szypułkowy (Quercus robur) 8 drzew	298-443	28-30	1) N: 54o1' 33,8" E: 21o12' 52,3" 8) N: 54o1' 38,7" E: 21o12' 53,1"	miejsowość Święta Lipka, przy drodze gminnej pod lasem, obszarowo Nadleśnictwo Mrągowo
6.	Dąb szypułkowy (Quercus robur) 10 drzew	308-408	24-28	1) N: 54o1' 24,0" E: 21o13' 7,9" 10) N: 54o1' 29,4" E: 21o13' 17,7"	miejsowość Święta Lipka, w pobliżu kościoła, Nadleśnictwo Mrągowo, Leśnictwo Święta Lipka, oddz. 26a, 26 b (według Planu Urządzania Lasu na lata 2017-2026)
7.	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	484	28	N: 53o58' 5,3" E: 21o13' 11,0"	Skraj lasu 150m na NE odjez. Śpiglówka, Nadleśnictwo Mrągowo

8.	Aleja 214 drzew zgatunku: klon zwyczajny (Acer platanoides) –11 drzew, lipa szerokolistna (Tilia platyphyllos) –17 drzew, lipa drobnolistna (Tilia cordata) –94 drzewa, dąb szypułkowy (Quercus robur) –9 drzew, jesion wyniosły (Fraxinus excelsior) –81 drzew, jesion pensylwański (Fraxinus pennsylvanica) –2 drzewa	108-308	-	1)N: 54o1' 37,96" E: 21o6' 58,83" 214) N: 54o1' 21,68" E: 21o4' 59,82"	Dwustronna, jednorzędowa zwarta aleja przy drodze wojewódzkiej nr 593 na odcinku Mnichowo –Kominki (teren gminy Reszel)
----	---	---------	---	--	---

Źródło: Uchwała Nr XXXVII/234/2021 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie: pomników przyrody

2.3.2 Rezerваты Przyrody

Rezerваты przyrody to obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym. Stanowią one jedną z najważniejszych form ochrony przyrody w Polsce. Ich celem jest utrzymanie i opieka walorów naturalnych.

W północno-zachodnim fragmencie gminy znajduje się fragment otuliny rezerwatu przyrody Polder Sątopy-Samulewo. Rezerwat został ustanowiony Zarządzeniem Nr 19 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 19 maja 2010 r. Jego charakter określa się jako faunistyczny, obejmuje ekosystemy wodne i nieleśne. Celem ochrony w rezerwacie jest

zachowanie rozlewiska stanowiącego lęgowisko licznych gatunków ptaków wodno-błotnego oraz miejsce koncentracji ptaków w czasie jesiennych i wiosennych migracji.

2.3.3 Obszary chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych².

Na terenie gminy zlokalizowane są fragmenty następujących obszarów chronionego krajobrazu:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber, który został wyznaczony 1 stycznia 1998 roku. Podstawą prawną jego funkcjonowania jest uchwała Nr XXXIX/837/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. poz. 4157). Obszar zajmuje powierzchnię ponad 14 ha i położony jest na terenie 9 gmin. Głównym przedmiotem ochrony jest rzeka Guber, wzdłuż której znajdują się ślady bytowania bobrów.
- Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, który także został ustanowiony 1 stycznia 1998 roku. Podstawą prawną jego funkcjonowania jest uchwała Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezioro Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. poz. 415). Obszar zajmuje powierzchnię ponad 20 ha i położony jest na terenie 7 gmin. W obrębie obszaru znajduje się wiele jezior, np. Legińskie, Juksty, Salęt, Juno, Gielądzkie, Kiersztanowskie, Dejnovo, a oprócz nich występują liczne rzeczki, strumienie oraz rowy. Obszar charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi z uwagi na obecność licznych kompleksów leśnych z bogatą florą i fauną. Zajmują one ok. 30% całej powierzchni.

² Ustawa o ochronie przyrody, art. 23 ust. 1.

Na Obszarze wprowadzono zakaz 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.

Zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy:

1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;

2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;

3) realizacji inwestycji celu publicznego;

4) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.

Zakaz nie dotyczy także:

1) innych niż rzeki cieków naturalnych w rozumieniu art. 16 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne;

2) terenów rekreacji w formie bulwarów, parków, terenów zieleni wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami małej architektury położonych w granicach administracyjnych miast;

3) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku obszarów, dla których obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które uchwalono przed dniem 15 stycznia 2009 r.,

tj. przed dniem wejścia w życie Rozporządzenia Nr 159 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3151) i w którym nie określono granic zwartej zabudowy miasta lub wsi, również obszarów wskazanych w obowiązującym studium jako tereny zabudowane;

4) uzupełnień zabudowy pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych;

5) siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym obiekty służące agroturystyce, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód;

6) obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów;

7) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz związanych z nimi: infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;

8) ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących:

a) w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, lub

b) w dniu 15 stycznia 2009 r., tj. w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Nr 159 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3151);

9) realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody i która stała się ostateczna przed dniem 15 stycznia 2009 r., tj. przed dniem wejścia w życie Rozporządzenia Nr 159 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru

Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3151).

2.3.4 Korytarze ekologiczne

Rolą korytarzy ekologicznych jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu.

Centralna i południowa część gminy leży w obrębie korytarzy ekologicznych „Warmia 1” i „Dolina Pasłęki-Puszcza Piska”. Stanowią one fragmenty Korytarza Północnego, łączącego Puszcę Augustowską, Knyszyńską i Białowieską z doliną Biebrzy, Puszcą Piską, lasami Napiwodzko-Ramuckimi i Pojezierzem Iławskim.

2.3.5 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ochrona gatunkowa obejmuje okazy gatunków oraz siedliska i ostoje roślin, zwierząt i grzybów. Ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej. W celu ochrony ostoi i stanowisk roślin lub grzybów objętych ochroną gatunkową lub ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową mogą być ustalane strefy ochrony³.

Na terenie gminy Reszel znajdują się ostoje, miejsca rozrodu i regularnego przebywania ptaków objętych ochroną gatunkową: bielika, orlika krzykliwego i bociana czarnego, wokół których zostały wyznaczone strefy ochronne ustanowione decyzjami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie⁴.

³ Ustawa o ochronie przyrody, art. 46.

⁴ Informacja dotycząca obszarów występowania gatunkowej ochrony roślin, zwierząt i grzybów w gminie Reszel przekazana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem WSI.402.597.2024.IB z dnia 28.05.2024 r.

2.3.6 Lasy ochronne

Lasy ochronne to obszary leśne podlegające ochronie ze względu na spełniane szczególne funkcje. Są to lasy glebochronne i wodochronne, stanowiące użytki o szczególnych walorach przyrodniczych.

Na obszarze gminy Reszel znajdują się lasy ochronne należące do Nadleśnictwa Mrągowo. Wyznaczono je nad jeziorami Dejnowa i Legińskim oraz w północnowschodniej części gminy.

W planie ogólnym starano się w maksymalnym stopniu włączyć tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych. Taki podział ma na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony wartości przyrodniczych, a także umożliwienie mieszkańcom i turystom dostępu do terenów zielonych, co sprzyja rekreacji i odpoczynkowi. Strefa otwarta, obejmując tereny chronione, wspiera zrównoważony rozwój gminy i minimalizuje presję urbanizacyjną na cenne przyrodniczo obszary.

2.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.*

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

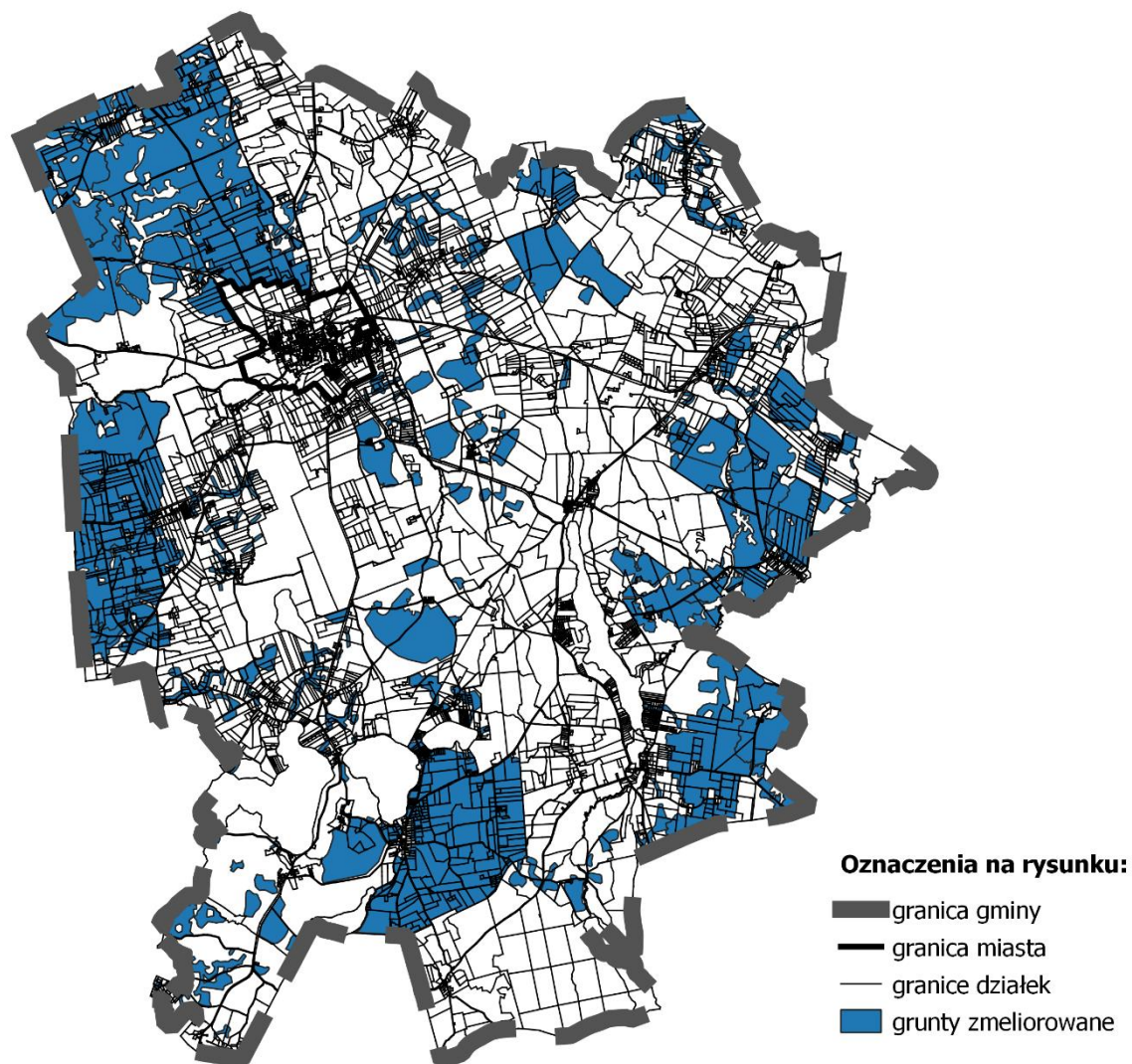
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne

Na terenie gminy Reszel brak jest takich obszarów.

2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z danymi otrzymanymi z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku, na terenie gminy Reszel znajdują się grunty zmeliorowane. Ich położenie przedstawia rysunek 1.

Rysunek 1. Grunty zmeliorowane na obszarze gminy Reszel



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGWWP.

Postępująca urbanizacja może powodować, iż istniejące urządzenia melioracyjne nie będą w stanie przyjąć wody z terenów zabudowy. Dlatego przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej i/lub zmiana jej przebiegu w celu poprawy warunków zagospodarowania, a także

zastosowanie rozwiązania alternatywnego o nie gorszych parametrach wymaga uzyskania stosownych decyzji i uzgodnień. Dodatkowo, zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód odpadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

W związku z powyższym planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i na terenach przyległych.

2.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Ruchy masowe to przemieszczanie się mas skalnych w postaci pokrywy zwietrzelinowej wzdłuż stoków, wywołane przez oddziaływającą na nie siłę ciężkości.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy Reszel zidentyfikowano 5 obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych oraz 1 obszar, w którym znajdują się nieaktywne osuwiska. Pierwszy z obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych stanowi dolina rzeki Sajny na zachód od miejscowości Mnichowo, do granicy gminy. Szczególnie predysponowane są południowe stoki doliny, które są bardziej strome od północnych. Drugi obszar obejmuje dolinę rzeki Cyny w południowej i południowo-wschodniej części Reszla. Trzeci obszar obejmuje część rynien polodowcowych, wykorzystywanych przez jeziora Wybrel i Dejnowo, pomiędzy Wólką Pieckowską a wypływem rzeki Dejny z jeziora Dejnowo. Czwarty obszar obejmuje zagłębienie polodowcowe wykorzystywane przez jezioro Trzcinną. Ostatni obszar obejmuje dolinę rzeki Dejny na odcinku przebiegającym wzdłuż granicy z gminą Kętrzyn. W ostatnim z wymienionych obszarów znajdują się 4 niskie osuwiska o wysokości nieprzekraczającej 3 metrów. Wszystkie te osuwiska są obecnie nieaktywne⁵.

W celu minimalizacji potencjalnego ryzyka związanego z ruchami masowymi ziemi oraz ograniczenia wpływu działalności człowieka na obszary predysponowane do ich występowania, w największym możliwym stopniu włączono te tereny do stref o minimalnej

⁵ Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Reszel.

presji urbanistycznej lub stref otwartych. W planie ogólnym przyjęte rozwiązanie dążące do utrzymaniu tych obszarów w ich naturalnym stanie, zmniejsza ryzyko wywołania niepożądanych zjawisk geodynamicznych. Dodatkowo, poprzez objęcie tych terenów strefami o ograniczonej ingerencji inwestycyjnej, zapewniono ochronę ich funkcji ekologicznych i hydrologicznych.

2.7 Strefy ochronne ujęć wody

Strefa ochronna ujęć wody polega na ograniczeniu użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Wyróżnia się strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

Zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku, na terenie gminy Reszel znajduje się 6 głównych ujęć wody wraz ze strefami ochronnymi.

Tabela 2. Ujęcia wody ze strefami ochronnymi na terenie gminy Reszel

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Rodzaj	Właściciel
1.	Zawidy	230/1, 227/3, 227/4	Podziemne	Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Reszlu
2.	Pilec	90/22	Podziemne (2 studnie)	Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Reszlu
3.	Święta Lipka	3014/5	Podziemne (1 studnia)	Lasy Państwowe Nadleśnictwo Mrągowo Gospodarstwo Leśne
4.	Reszel	252	Podziemne (1 studnia)	Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Reszlu
5.	Reszel	253/11	Podziemne (1 studnia)	Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Reszlu
6.	Reszel	253/1	Podziemne (1 studnia)	Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Reszlu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGWWP RZGW w Białymstoku

2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie Gminy Reszel nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, choć na obszarze gminy zlokalizowane są dwa Główne Zbiorniki Wód Poziemnych (GZWP):

- GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”,
- GZWP nr 208 „Zbiornik międzymorenowy Biskupiec”.

W związku z powyższym, plan nie wymagał uwzględnienia szczególnych uwarunkowań w tym zakresie.

2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie Gminy Reszel znajduje się 9 terenów i obszarów górniczych, na których występują piaski i żwiry.

Tabela 3. Tereny i obszary górnicze w Gminie Reszel

Lp.	Nazwa	Nr w rejestrze	Data wyd. decyzji	Decyzja	Rodzaj Kopaliny
1.	Klewno III	10-14/5/486	21.12.2011	WR.6522.6.2011	Piaski i żwiry
2.	Klewno IX	10-14/5/469	15.06.2015	RŚ.6522.1.2015	Piaski i żwiry
3.	Klewno VII	10-14/5/412	14.03.2014	WR.6522.1.2014	Piaski i żwiry
4.	Klewno X	10-14/6/585	21.06.2018	RŚ.6522.4.2018	Piaski i żwiry
5.	Klewno XII	10-14/6/619	05.09.2019	RŚ.6522.5.2019	Piaski i żwiry
6.	Klewno XIII	10-14/7/673	15.02.2022	RŚ.6522.1.2022	Piaski i żwiry
7.	Klewno XIV/1	10-14/7/719	02.01.2024	RŚ.6522.4.2023	Piaski i żwiry
8.	Klewno XIV	10-14/7/736/a,b,c	13.12.2024	RŚ.6522.7.2024	Piaski i żwiry

9.	Robawy 1	10-14/7/679	20.05.2022	RŚ.6522.2.2022	Piaski i żwiry
----	----------	-------------	------------	----------------	----------------

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

W celu użytkowania terenów oraz obszarów górniczych przydzielono je do stref górniczych (SG), w których umożliwiono prowadzenie eksploatacji surowców. Eksploatacja ta odbywa się z zachowaniem odpowiednich procedur ochrony środowiska, mających na celu minimalizowanie wpływu na sąsiadujące tereny. Wydobywanie surowców jest możliwe wyłącznie na podstawie koncesji oraz zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina Reszel jest stosunkowo zasobna w złoża kopalin. Surowce naturalne na obszarze gminy to przede wszystkim kruszywa naturalne (piaski i żwiry) wykorzystywane w budownictwie i drogownictwie ale występują także trzy złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej. 10 z 36 złóż surowców mineralnych zostało już skreślone z bilansu zasobów z powodu ich wyeksploatowania.

Tabela 4. Udokumentowane złoża surowców na terenie gminy Reszel

L.p.	Nazwa złoża	Nr złoża	Kopalina główna	Powierzchnia [ha]	Status
1.	Klewno	KN 8991	Kruszywa naturalne	1,80	eksploatacja złoża zaniechana
2.	Klewno I	KN 11472	Kruszywa naturalne	1,86	złożo skreślone z bilansu zasobów
3.	Klewno II	KN 14724	Kruszywa naturalne	1,76	eksploatacja złoża zaniechana

4.	Klewno III	KN 15338	Kruszywa naturalne	1,05	złoże zagospodarowane
5.	Klewno IV	KN 14722	Kruszywa naturalne	0,82	złoże skreślone z bilansu zasobów
6.	Klewno V	KN 15959	Kruszywa naturalne	1,98	eksploatacja złoża zaniechana
7.	Klewno VI	KN 16063	Kruszywa naturalne	1,98	złoże skreślone z bilansu zasobów
8.	Klewno VII	KN 16856	Kruszywa naturalne	2,00	złoże zagospodarowane
9.	Klewno VIII	KN 17127	Kruszywa naturalne	1,99	eksploatacja złoża zaniechana
10.	Klewno IX	KN 17484	Kruszywa naturalne	1,99	złoże zagospodarowane
11.	Klewno X	KN 18370	Kruszywa naturalne	1,90	złoże zagospodarowane
12.	Klewno XI	KN 18608	Kruszywa naturalne	1,99	złoże skreślone z bilansu zasobów
13.	Klewno XII	KN 19494	Kruszywa naturalne	1,83	złoże zagospodarowane
14.	Klewno XIII	KN 19678	Kruszywa naturalne	1,93	złoże zagospodarowane
15.	Klewno XIV	KN 20928	Kruszywa naturalne	1,68	złoże rozpoznane szczegółowo

16.	Klewno XIV/1	KN 21118	Kruszywa naturalne	1,88	złoże rozpoznane szczegółowo
17.	Klewno XV	KN 21567	Kruszywa naturalne	1,75	złoże rozpoznane szczegółowo
18.	Łężany	IB 2287	Kruszywa naturalne- piaski ilaste	43,00	eksploatacja złoża zaniechana
19.	Łężany II	IB 7173	Kruszywa naturalne- piaski ilaste	2,24	złoże skreślone z bilansu zasobów
20.	Łężany III	IB 11235	Kruszywa naturalne- piaski ilaste	3,33	eksploatacja złoża zaniechana
21.	Pieckowo	KN 6669	Kruszywa naturalne	0,75	złoże skreślone z bilansu zasobów
22.	Pieckowo II	KN 7316	Kruszywa naturalne	0,20	złoże skreślone z bilansu zasobów
23.	Pieckowo III	KN 10279	Kruszywa naturalne	-	złoże skreślone z bilansu zasobów
24.	Pilec	KN 1476	Kruszywa naturalne	67,72	eksploatacja złoża zaniechana
25.	Pilec	KN 3577	Kruszywa naturalne	4,50	złoże rozpoznane szczegółowo
26.	Pilec II	KN 5829	Kruszywa naturalne	8,72	eksploatacja złoża zaniechana
27.	Pilec III	KN 7855	Kruszywa naturalne	9,36	eksploatacja złoża zaniechana

28.	Pudwągi	KN 11471	Kruszywa naturalne	1,62	złoże skreślone z bilansu zasobów
29.	Pudwągi I	KN 13547	Kruszywa naturalne	1,41	złoże skreślone z bilansu zasobów
30.	Pudwągi II	KN 17233	Kruszywa naturalne	0,83	złoże zagospodarowane
31.	Robawy	KN 20202	Kruszywa naturalne	5,60	złoże rozpoznane szczegółowo
32.	Robawy 1	KN 20379	Kruszywa naturalne	1,95	złoże zagospodarowane
33.	Robawy 2	KN 20771	Kruszywa naturalne	1,95	złoże rozpoznane szczegółowo
34.	Robawy 3	KN 21326	Kruszywa naturalne	1,99	złoże rozpoznane szczegółowo
35.	Stąpławki	KN 17113	Kruszywa naturalne	1,95	eksploatacja złoża zaniechana
36.	Worplawki	KN 16806	Kruszywa naturalne	0,70	złoże rozpoznane szczegółowo
37.	Worplawki 1	KN 16992	Kruszywa naturalne	1,76	złoże zagospodarowane

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <http://geoportal.pgi.gov.pl>

W gminie brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, dlatego też pominięto ten aspekt w procesie tworzenia planu ogólnego.

Złoża w części zostały objęte strefami otwartymi (SO) w celu zachowania ich w naturalnym stanie, co oznacza brak możliwości ich eksploatacji oraz ochronę przed ingerencją mogącą

prowadzić do degradacji środowiska. Druga część złóż znajduje się w strefach górniczych (SG) jako czynnie eksploatowane złoża.

2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze uzdrowisk znajdują się zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Posiadają także złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych, klimat o właściwościach leczniczych oraz infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

Na terenie Gminy Reszel nie występują uzdrowiska oraz ich obszary ochronne, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.12 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Reszel znajdują się obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Do rejestru zabytków nieruchomych wpisano 150 obiektów i obszarów będących w obrębie terenu opracowania.

Tabela 5. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Nazwa	Funkcja	Lokalizacja	Datowanie	Decyzja
1.	gazownia miejska	zespół - gazownia	Reszel, 1 Maja 4	1887 r.	A-4219 z 1992-09-15, A-4219 z 2003-09-19, brak numeru z 2008-09-02, brak numeru z 2010-03-31, brak numeru z 2022-04-21, brak numeru z 2023-01-20
2.	budynek technologiczny	gazownia	Reszel, 1 Maja 4	1887 r.	A-4219 z 1992-09-15, A-4219 z 2003-09-19, brak numeru z 2023-01-20
3.	zbiornik gazu	zbiornik	Reszel	1887 r.	A-4219 z 1992-09-15, A-4219 z 2003-09-19, brak numeru z 2008-09-02, brak numeru z 2010-03-31

4.	założenie urbanistyczne starego miasta	miasto	Reszel	XIV w.	R/122 z 1957-06-15, brak numeru z 2014-01-15
5.	Dom Katolickiego Związku Wyznaniowego, ob. ośrodek kultury	dom kultury	Reszel, Adama Mickiewicza 4	1890 - 1900	A-4606 z 2013-10-31
6.	kamienica	kamienica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 3	XVIII w.	R/122 z 1957-06-15, R/84 z 1957-06-15
7.	kamienica	kamienica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 4	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/85 z 1957-06-15
8.	kamienica	kamienica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 5	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/86 z 1957-06-15
9.	kamienica	kamienica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 8	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/89 z 1957-06-15
10.	kamienica	kamienica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 9	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/90 z 1957-06-15
11.	szkoła dla głuchoniemych, ob. specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy	szkoła	Reszel, Ignacego Krasickiego 7	1906 r.	A-4481 z 2007-11-05
12.	budynek gospodarczy	budynek gospodarczy	Reszel, Juliusza Słowackiego 1	XVII w.	R/122 z 1957-06-15, R/91 z 1957-06-15
13.	plebania	plebania	Reszel, Juliusza Słowackiego 1	XVII w.	R/122 z 1957-06-15, R/91 z 1957-06-15
14.	willa Maria	willa	Reszel, Juliusza Słowackiego 10	1906 r.	A-1487 z 1995-10-10
15.	klasztor ss. katarzynek, ob. misjonarek Świętej Rodziny	klasztor	Reszel, Juliusza Słowackiego 13	XVII w.	R/122 z 1957-06-15, R/68 z 1957-06-15, 310 z 1990-04-26, brak numeru z 2016-06-15
16.	kamienica	kamienica	Reszel, Juliusza Słowackiego 15	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/157 z 1957-06-15
17.	organistówka	organistówka	Reszel, Juliusza Słowackiego 3	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/92 z 1957-06-15
18.	kamienica	kamienica	Reszel, Juliusza Słowackiego 5	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/93 z 1957-06-15
19.	kościół parafialny pw. św. św. Apostołów Piotra i Pawła	kościół	Reszel, Juliusza Słowackiego 7	przełom XIV/XV w.	IV-2-54/49 z 1949-09-02, R/122 z 1957-06-15
20.	szkoła parafialna, ob. plebania	szkoła	Reszel, Juliusza Słowackiego 9	1444 r.	IV-2-54/49 z 1949-09-02, R/122 z 1957-06-15
21.	kamienica	kamienica	Reszel, Krótka 1	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/124 z 1957-06-15

22.	kościół pw. Świętego Krzyża, ob. cerkiew greckokatolicka pw. Przemienienia Pańskiego	kościół	Reszel, Mazurska 1	1794 - 1795	IV-2-53/49 z 1949-09-02, R/122 z 1957-06-15
23.	kolegium, ob. szkoła	klasztor	Reszel, Podzamcze 1	1631 r.	R/122 z 1957-06-15, R/69 z 1957-06-15, brak numeru z 2012-01-03
24.	sala gimnastyczna	sala gimnastyczna	Reszel, Podzamcze 1	XIX w.	IV-2-53/49 z 1949-09-02, R/69 z 1957-06-15, brak numeru z 2012-01-03
25.	kolegium	klasztor	Reszel, Podzamcze 1A	1631 r.	IV-2-53/49 z 1949-09-02, R/69 z 1957-06-15, brak numeru z 2012-01-03
26.	zamek biskupi	zamek	Reszel, Podzamcze 3	XIV w.	R/11 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
27.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 1	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/98 z 1957-06-15
28.	dom	kamienica	Reszel, Rynek 10	przełom XVIII/XIX w.	R/103 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
29.	dom	budynek mieszkalny	Reszel, Rynek 13	przełom XIX/XX w.	A-4166 z 1991-10-05
30.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 14	1. poł. XIX w.	R/105 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
31.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 15	XIX w.	R/106 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
32.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 17	XIX w.	R/107 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
33.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 18	przełom XVIII/XIX w.	R/108 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
34.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 19	przełom XVIII/XIX w.	R/109 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
35.	dom	kamienica	Reszel, Rynek 20	koniec XIX w.	R/122 z 1957-06-15, A-2711 z 2002-09-20
36.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 21	koniec XIX w.	R/122 z 1957-06-15, A-2712 z 1998-09-09
37.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 22	pocz. XX w.	R/122 z 1957-06-15, A-2713 z 1998-09-09
38.	dom	budynek mieszkalny	Reszel, Rynek 23	pocz. XIX w.	A-2714 z 1990-08-21
39.	ratusz	ratusz	Reszel, Rynek 24	1815 r.	R/122 z 1957-06-15, R/70 z 1957-06-15
40.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 25	przełom XVIII/XIX w.	R/113 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
41.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 26	XIX w.	R/114 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
42.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 27	XIX w.	R/115 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15

43.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 28	XIX w.	R/116 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
44.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 29	przełom XVIII/XIX w.	R/117 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
45.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 30	XIX w.	R/118 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
46.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 31	1. poł. XIX w.	R/119 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
47.	dom	kamienica	Reszel, Rynek 32	1. poł. XIX w.	R/120 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
48.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 5	XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/99 z 1957-06-15
49.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 7	przełom XVIII/XIX w.	R/101 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
50.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 7	przełom XVIII/XIX w.	R/100 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
51.	dom z oficyną	kamienica	Reszel, Rynek 8	poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/153 z 1957-06-15, A-353 z 2000-04-18
52.	kamienica	kamienica	Reszel, Rynek 9	1. poł. XIX w.	R/102 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15
53.	kamienica	kamienica	Reszel, Spichrzowa 10	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/123 z 1957-06-15
54.	spichlerz	magazyn	Reszel, Spichrzowa 3	1880 r.	R/122 z 1957-06-15, A-1682 z 2000-05-10
55.	spichlerz	magazyn	Reszel, Spichrzowa 3	koniec XVIII w.	R/122 z 1957-06-15, R/149 z 1957-06-15
56.	dom	budynek mieszkalny	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 10	1. poł. XIX w.	R/130 z 1957-06-15, A-312 z 2000-03-20
57.	kamienica	kamienica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 11	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/131 z 1957-06-15
58.	kamienica	kamienica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 2	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/125 z 1957-06-15
59.	kamienica	kamienica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 3	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/126 z 1957-06-15
60.	kamienica	kamienica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 4	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/127 z 1957-06-15
61.	kamienica	kamienica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 5	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/77 z 1957-06-15

62.	kamienica	kamienica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 6	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/128 z 1957-06-15
63.	kamienica	kamienica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 7	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/129 z 1957-06-15
64.	dom	budynek mieszkalny	Reszel, Władysława Jagiełły 4	2. poł. XIX w.	A-2020 z 2003-03-06
65.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 26	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/143 z 1957-06-15
66.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 27	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/144 z 1957-06-15
67.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 28	1. poł. XIX w.	R/145 z 1953-06-15, R/122 z 1957-06-15
68.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 29	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/146 z 1957-06-15
69.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 30	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/147 z 1957-06-15
70.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 31	XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/148 z 1957-06-15
71.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 5	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/135 z 1957-06-15
72.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 5-9	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/137 z 1957-06-15
73.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 6	1. poł. XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/136 z 1957-06-15
74.	kamienica	kamienica	Reszel, Władysława Reymonta 8	przełom XVIII/XIX w.	R/122 z 1957-06-15, R/138 z 1957-06-15
75.	spichlerz	spichlerz (komercyjny/miej ski)	Reszel	koniec XVII w.	R/72 z 1957-06-15
76.	kapliczka przydrożna	kapliczka	Reszel, Bolesława Chrobrego	1906 r.	A-2690 z 1993-05-27
77.	piwnice domu	piwnica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 1	przełom XVIII/XIX w.	R/82 z 1957-06-15, A-312 z 2000-03-20
78.	piwnice domu	piwnica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 6	data nieznana	R/122 z 1957-06-15, R/87 z 1957-06-15, A-316 z 2000- 03-20

79.	piwnice domu	piwnica	Reszel, Henryka Sienkiewicza 7	data nieznana	R/122 z 1957-06-15, R/88 z 1957-06-15, A-317 z 2000-03-20
80.	baszta	baszta	Reszel, Ignacego Kraszewskiego 9	XV w.	R/122 z 1957-06-15, R/66 z 1957-06-15
81.	most gotycki "niski" (na rz. Sajnie)	most	Reszel, Mazurska	przełom XIV/XV w.	R/122 z 1957-06-15, R/75 z 1957-06-15
82.	most gotycki "wysoki" na rz. Sajnie	most	Reszel, Płowce	przełom XIV/XV w.	R/122 z 1957-06-15, R/133 z 1957-06-15
83.	piwnice	piwnica	Reszel, Rynek 33	data nieznana	R/121 z 1957-06-15, R/122 z 1957-06-15, A-341 z 2013-05-28
84.	piwnice domu	piwnica	Reszel, Stanisława Wyspiańskiego 12-13	data nieznana	R/122 z 1957-06-15, R/132 z 1957-06-15, A-352 z 2000-03-20
85.	aleja	aleja	Reszel	data nieznana	brak numeru z 2011-05-26, A-4483 z 2011-10-17
86.	kapliczka	kapliczka	Reszel	4. ćw. XIX w.	A-4267 z 1993-05-31
87.	park miejski	park	Reszel	przełom XIX/XX w.	A-4630 z 2016-07-08
88.	otoczenie	Otoczenie zabytku	Reszel		A-4481 z 2007-11-05
89.	miejskie mury obronne	mur miejski	Reszel	XIV w.	R/122 z 1957-06-15, R/73 z 1957-06-15, A-317 z 2008-01-30
90.	kapliczka	kapliczka	Reszel	pocz. XX w.	A-2691 z 1993-05-31
91.	kościół ewangelicki	kościół	Beżławki 1	1583 r.	785 z 1968-02-05
92.	ogrodzenie z bramą	mur/ogrodzenie	Beżławki 1	XIV w.	786 z 1968-02-05
93.	dworek	dwór	Czarnowiec 1	pocz. XX w.	A-2678 z 1989-05-03
94.	kościół parafialny pw. św. Marii Magdaleny	kościół	Leginy 63	1824 r.	A-633 z 1967-10-10
95.	kostnica	kostnica	Leginy 63	poł. XIX w.	A-2679 z 1989-05-03
96.	cmentarz przykościelny	cmentarz rzymskokatolicki	Leginy	data nieznana	A-633 z 1967-10-10
97.	park dworski, krajobrazowo-naturalistyczny	park	Mojkowo 2	2. poł. XIX w.	3566 z 1983-12-05
98.	d. szkoła, ob. budynek mieszkalny	szkoła	Pieckowo 17	1909 r.	A-4649 z 2018-01-03
99.	ogród	Otoczenie zabytku	Pieckowo		A-4649 z 2018-01-03
100.	kaplica pw. św. Anny	kaplica	Robawy	1733 r.	IV-2-48/49 z 1949-09-02
101.	ogrodzenie	mur/ogrodzenie	Robawy	data nieznana	IV-2-48/49 z 1949-09-02
102.	park krajobrazowy	park	Wola	XIX w.	1425 z 1978-02-14

103.	kapliczka	kapliczka	Zawidy 3	1781 r.	A-4665 z 2019-02-19
104.	otoczenie	Otoczenie zabytku	Zawidy		A-4665 z 2019-02-19
105.	historyczne nasadzenie-4 lipy	zieleń towarzysząca	Zawidy	koniec XVIII w.	A-4665 z 2019-02-19
106.	folwark	zespół - folwark	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
107.	młyn	młyn	łężany 11/2	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
108.	cieplarnia	szklarnia	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
109.	stodoła	stajnia	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
110.	cielętnik	obora	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
111.	kuźnia	kuźnia	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
112.	hydrofornia	budynek przemysłowy, produkcyjny lub magazynowy	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
113.	stajnia	stajnia	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
114.	obora	obora	łężany	przełom XIX/XX w.	A-2681 z 2004-06-29
115.	otoczenie	Otoczenie zabytku	łężany		A-2681 z 2004-06-29
116.	pałac	pałac	łężany 23	1910 r.	A-635 z 1967-10-12
117.	dworek	dwór	łężany 6	przełom XIX/XX w.	A-2682 z 1989-05-03
118.	park krajobrazowy	park	łężany	pocz. XX w.	1332 z 1978-11-29
119.	zespół kaplic drogi różańcowej	zespół - kapliczka	Święta Lipka 22	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
120.	kapliczka różańcowa I	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
121.	kapliczka różańcowa II	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
122.	kapliczka różańcowa III	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
123.	kapliczka różańcowa IV	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
124.	kapliczka różańcowa V	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
125.	kapliczka różańcowa VI	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
126.	kapliczka różańcowa XII	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09

127.	kapliczka różańcowa VIII	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
128.	kapliczka różańcowa VII	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
129.	kapliczka różańcowa XV	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
130.	kapliczka różańcowa XIV	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
131.	kapliczka różańcowa XIII	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
132.	kapliczka różańcowa XI	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
133.	kapliczka różańcowa IX	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
134.	kapliczka różańcowa X	kapliczka	Święta Lipka	1734 r.	A-802 z 1968-09-09
135.	chałupa	budynek mieszkalny	Święta Lipka 21	1. poł. XIX w.	A-2238 z 2006-04-24, A-2238 z 2006-06-29
136.	karczma i hotel, ob. dom	hotel	Święta Lipka 26	1880 - 1890	A-1651 z 1999-12-14
137.	szkoła, ob. poczta	szkoła	Święta Lipka 28	1920 - 1930	A-2232 z 2006-02-22
138.	klasztór	klasztór	Święta Lipka 29	1697 r.	KL.IV-37c-36/53 z 1953-09-28
139.	kościół pw. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny	kościół	Święta Lipka 29	1681 - 1759	KL.IV-37c-36/53 z 1953-09-28
140.	budynek gospodarczy	budynek gospodarczy	Święta Lipka	XVII w.	brak numeru z 1968-05-18
141.	otoczenie	Otoczenie zabytku	Święta Lipka		A-2238 z 2006-04-24, A-2238 z 2006-06-29, A-2238 z 2006-06-29
142.	krużganki pielgrzymkowe z kaplicami	krużganek	Święta Lipka	1694 - 1708	KL.IV-37c-36/53 z 1953-09-28
143.	otoczenie	Otoczenie zabytku	Święta Lipka		A-4643 z 2017-02-15
144.	otoczenie	Otoczenie zabytku	Święta Lipka		A-4641 z 2017-01-02
145.	otoczenie	Otoczenie zabytku	Święta Lipka		A-2232 z 2006-02-22
146.	park przyklasztorny, naturalistyczno-krajobrazowy	park	Święta Lipka	przełom XVII/XVIII w.	3584 z 1984-01-13, 3584 z 2007-08-22
147.	kapliczka Matki Boskiej	kapliczka	Święta Lipka	poł. XVIII w.	A-2280 z 2006-09-27, A-2280 z 2006-12-04
148.	kapliczka słupowa z figurą Matki Boskiej z Dzieciątkiem	kapliczka	Święta Lipka	1750 r.	A-4641 z 2017-01-02

149.	kapliczka słupowa - słup drogowy	kapliczka	Święta Lipka	1750 r.	A-4643 z 2017-02-15
150.	otoczenie	Otoczenie zabytku	Święta Lipka		A-2280 z 2006-09-27, A-2280 z 2006-12-04, A-2280 z 2006-12-04

Źródło: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1130,rejestr-zabytkow-nieruchomych>

Gminna Ewidencja Zabytków Miasta i Gminy Reszel zawiera 531 zabytków. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Zarządzenia nr 49/2021 Burmistrza Reszla z dnia 17 maja 2021 r., 104 z nich wpisane są do rejestru zabytków.

Na terenie gminy Reszel nie ma dóbr kultury współczesnej.

W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z obowiązujących planów miejscowych do standardów urbanistycznych w możliwie najszerszym zakresie, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Pomniki Zagłady to obszary byłych hitlerowskich obozów zagłady. Na terenie gminy Reszel nie znajdują się pomniki zagłady.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo kraju, przez które przebiegają linie kolejowe.

Na obszarze gminy Reszel nie wyznaczono terenów zamkniętych, dlatego też pominięto ten aspekt przy tworzeniu planu ogólnego.

2.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania mającą na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania określonych obiektów. Są one wyznaczane dla terenu, na którym doszło do przekroczenia określonych norm. W granicach gminy Reszel nie występują tereny ograniczonego użytkowania.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

2.16.1 Obszary wymagające przekształceń

Terenami wymagającymi przekształceń w gminie są obszary niewykorzystane, niezagospodarowane i niewłaściwie użytkowane, które obniżają jakość przestrzenną otoczenia. Do przekształcenia na obszarze gminy Reszel wyznaczono tereny zabudowy zdegradowanej oraz obszary zabudowy stanowiącej centra poszczególnych miejscowości.

2.16.2 Obszary wymagające rehabilitacji

Rehabilitacji to przywrócenie obiektom utraconej wartości technicznej i użytkowej.

Działania wymagają obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z ich otoczeniem. Wiąże się to z odnowieniem i bieżącą pielęgnacją zieleni stanowiącej zabytkowe założenia. Rehabilitacji powinny zostać też poddane najstarsze części cmentarzy gminnych, które wymagają uporządkowania zieleni.

2.16.3 Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji

Rekultywacja to przywrócenie terenom zniszczonym działalnością człowieka ich pierwotnego charakteru. Terenami wymagającymi rekultywacji są głównie: tereny Parku miejskiego oraz złoża kopalin, dla których zakończono eksploatację.

Na obszarze gminy nie ma terenów wymagających remediacji, dlatego też pominięto ten aspekt przy tworzeniu planu ogólnego.

W ramach kontynuacji polityki przestrzennej gminy, działania dotyczące przekształceń i rehabilitacji zostały zintegrowane poprzez dostosowanie stref planistycznych do wskazanych obszarów. Celem tych działań jest zapewnienie spójności planowania przestrzennego, uwzględniającego zarówno ogólne potrzeby gminy, jak i specyficzne wymagania poszczególnych terenów. Działania te mają na celu zrównoważony rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Realizowane inwestycje w tych strefach powinny wspierać uzupełnianie zabudowy, kształtowanie przestrzeni zgodnie z historycznymi układami oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych.

2.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar rewitalizacji to teren obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację.

Na podstawie *Lokalnego Programu Rewitalizacji gminy Reszel w ramach Ponadlokalnego programu rewitalizacji sieci miast Cittaslow* wyznaczono obszary zdegradowane częściowo na obszarze miejskim oraz częściowo na obszarze wiejskim gminy. Z uwagi na fakt, iż obszary zdegradowane zamieszkiwane są przez około 80% mieszkańców gminy, biorąc pod uwagę zapisy Ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., obszary rewitalizacji nie mogą być większe niż 20% powierzchni gminy oraz nie mogą być zamieszkałe przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. W związku z tym, obszar rewitalizacji obejmuje centrum miasta Reszel wraz z terenem bezpośrednio przylegającym. Zajmuje on powierzchnię około 55 ha, co stanowi około 15% powierzchni gminy i zamieszkiwany jest przez niewiele ponad 20% ogółu ludności gminy.

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych i rewitalizacyjnych ma na celu skoncentrowanie działań w miejscach wymagających szczególnego wsparcia oraz kompleksowej poprawy. Obszary te zostały wybrane w oparciu o ich specyficzne potrzeby społeczne, a także potrzeby w zakresie infrastruktury, zabudowy oraz jakości przestrzeni publicznych. Dla tych terenów w ramach stref planistycznych dążono do stworzenia warunków umożliwiających kontynuację działań rewitalizacyjnych, zgodnych z wyznaczonymi celami, polityką przestrzenną oraz wymaganiami społecznymi. Strefy te otwierają także możliwość pozyskiwania środków

zewnętrznych na realizację projektów rewitalizacyjnych, co przyczyni się do ożywienia tych obszarów, poprawy jakości życia ich mieszkańców oraz zwiększenia atrakcyjności terenów w kontekście inwestycyjnym i turystycznym.

2.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Obszary ciche to obszary, na których nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem L_{DWN} .

Na terenie Gminy Reszel nie zostały wyznaczone obszary ciche.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Za najlepsze jakościowo użytki rolne uznaje się te klas I – III. Są to gleby najbardziej zasobne w składniki pokarmowe, łatwe do uprawy, urodzajne.

Na terenie Gminy Reszel występują jedynie gleby klasy III. Znajdują się one głównie w zachodniej oraz południowej części gminy, ale także w niewielkich enklawach na wschodzie.

Grunty leśne to tereny porośnięte drzewami i krzewami, przeznaczone głównie do celów leśnych, takich jak hodowla drzew, ochrona przyrody, rekreacja czy pozyskiwanie drewna.

W Gminie Reszel lasy zajmują jedynie 16,6% powierzchni całej gminy.

Prowadzona polityka przestrzenna gminy Reszel ma na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych przed nadmiernymi procesami urbanizacyjnymi. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia mieszkańców, dlatego w strukturze gminy zachowano cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Tereny te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakład, w którym przewiduje się możliwość wystąpienia substancji niebezpiecznej, lub zakład, w którym powstanie tej substancji jest możliwe w trakcie procesu przemysłowego w zależności od przewidywanej ilości substancji niebezpiecznej mogącej znaleźć się w zakładzie.

Na terenie Gminy Reszel nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.

Gmina Reszel nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.22 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.22.1 Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna jest elementem posiadającym duże znaczenie dla jakości życia mieszkańców gminy. Zapewnienie dostępu do niej jest jednym z najważniejszych zadań jednostek samorządu terytorialnego. Na infrastrukturę społeczną składają się instytucje oraz urządzenia zapewniające zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej, życia kulturalnego i społecznego, opieki socjalnej oraz sportu.

Na terenie gminy Reszel znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 3 w Reszlu (w którego skład wchodzi Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Marii Dąbrowskiej oraz Przedszkole

Samorządowe), a także Zespół Szkół im. Macieja Rataja w Reszlu. Na obszarze gminy funkcjonuje również Miejski Ośrodek Kultury w Reszlu oraz Miejska Biblioteka Publiczna w Reszlu.

Podstawową opiekę zdrowotną zapewnia Zakład Opieki Zdrowotnej w Reszlu przy ul. Słowackiego 3. Ponadto, wyróżnić można 2 przychodnie zdrowia: Poradnia Rodzinna PRO FAMILIA przy ul. Kolejowej w Reszlu oraz Centrum Zdrowia, Twój Partner przy ul. Słowackiego w Reszlu, a także prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne. Dodatkowo na terenie gminy funkcjonują 3 apteki ogólnodostępne.

Pomoc w zakresie problemów społecznych zapewnia Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Reszlu oraz Środowiskowy Dom Samopomocy w Reszlu.

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej polityki gminy, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach polityki przestrzennej gminy wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne i usługowe, które umożliwiają rozwój tych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje gminy. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

2.22.2 Infrastruktura transportowa

Na układ drogowy w gminie Reszel składa się sieć przebiegających dróg wojewódzkich oraz powiatowych, które jednocześnie są trzonem układu transportowego o znaczeniu ponadlokalnym. Drogi wojewódzkie stanowią ponad 40 km długości, natomiast ich długość w mieście Reszel wynosi prawie 4 km. Należą do nich:

- Droga wojewódzka DW 590 relacji Barciany – Reszel – Biskupiec,
- Droga wojewódzka DW 593 relacji Lutry – Ryn – Reszel,
- Droga wojewódzka DW 594 relacji Bisztynek – Reszel – Kętrzyn,

- Droga wojewódzka DW 596 relacji Mnichowo – Bęsia – Biskupiec.

Drogi powiatowe przebiegające przez teren gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela 6. Wykaz dróg powiatowych

Lp.	Nr drogi	Relacja/ulica
1	1404N	Paluzy – Grzęda – Reszel
2	1610N	Reszel – Pudwągi
3	1612N	Pieckowo – Wanguty – Muławki
4	1624N	Samławki – Leginy
5	1626N	Widryny – droga nr 1699N
6	1628N	DW nr 590 – Pilec
7	1691N	Dzikowina – Reszel
8	1693N	Reszel – Mnichowo
9	1695N	Droga nr 1624N – Łężany
10	1697N	DW nr 590 – Widryny – Śpigłówka
11	1699N	Św. Lipka – Szestno
12	1709N	Linkowo – Siemki
13	1968N	Św. Lipka – Wilkowo – Gronowo – droga nr 1618N
14	3931N	Bez nazwy
15	3896N	Bohaterów
16	3897N	Fryderyka Chopina
17	3898N	Bolesława Chrobrego

18	3899N	Jarosława Dąbrowskiego
19	3900N	Konstantego I. Gałczyńskiego
20	3901N	Gen. Zajączka
21	3902N	Władysława Jagiełły
22	3904N	Jana Kochanowskiego
23	3905N	Kolejowa
24	3906N	Marii Konopnickiej
25	3907N	Mikołaja Kopernika
26	3908N	Ignacego Krasickiego
27	3909N	Ignacego Kraszewskiego
28	3932N	Krótką
29	3910N	Księcia Witolda
30	3911N	Łukasińskiego
31	3912N	Mazurska
32	3913N	Adama Mickiewicza
33	3914N	Cypriana K. Norwida
34	3915N	Nowa
35	3934N	Ignacego Paderewskiego
36	3935N	Seweryna Pieniężnego
37	3918N	Płowce
38	3919N	Podmiejska
39	3921N	Wincentego Pola

40	3936N	Racławicka
41	3937N	Macieja Rataja
42	3922N	Władysława Reymonta
43	3924N	Henryka Sienkiewicza
44	3926N	Spichrzowa
45	3927N	Wojska Polskiego
46	3928N	Stanisława Wyspiańskiego
47	3929N	Marii Zientary-Malewskiej
48	3930N	Zwycięzców
49	3895N	1-go Maja

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Dróg Powiatowych w Kętrzynie

Zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów do niego* wyznacza się strefy komunikacyjne (SK), które obejmują teren autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, a także teren komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w ramach tych stref możliwe jest wskazanie profili dodatkowych, obejmujących teren drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług turystyki, teren zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, a także terenów wód.

Zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny te zostały odpowiednio uwzględnione w planie ogólnym, co pozwala na ich rozwój i dostosowanie do potrzeb gminy. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref, możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do

zmieniających się potrzeb mieszkańców i użytkowników gminy. Dalsze uszczegółowienie infrastruktury transportowej w gminie będzie prowadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.22.3 Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Na terenie gminy Reszel funkcjonują 4 stacje uzdatniania wody, które zaopatrują w wodę następujące miejscowości⁶:

- SUW Reszel – wodociąg grupowy obsługujący Reszel, Wólkę Ryńską, Robawy, Grodzki Młyn, Czarnowiec, Biel, Lipową Górę, Worpławki, Klewno, Mojkowo, Ramty, Dębnik, Tolniki Małe, Kępę Tolnicką;
- SUW Pilec – wodociąg grupowy obsługujący Pilec, Wólkę Pilecką, Staniewo, Świętą Lipkę, Pieckowo, Siemki, Pudwągi i Linkowo (gmina Kętrzyn);
- SUW Wola – wodociąg grupowy obsługujący Wolę, Łężany, Plenowo, Widryny, Leginy, Łabędziewo, Kocibórz, Pasterzewo, Śpigłówkę;
- SUW Zawidy – wodociąg grupowy obsługujący Zawidy, Zawidy Kolonię i Mnichowo.

Ponadto, miejscowości Bezławki i Stąptawki obsługiwane są przez wodociąg grupowy gminy Kętrzyn – SUW Kętrzyn. 6 miejscowości z gminy Reszel pozostaje bez sieci wodociągowej: Śpiغيل, Grzybowo, Mała Bertynówka, Bertyny, Bezławiecki Dwór, Wanguty.

Sieć wodociągowa na obszarze gminy jest równa 171,906 km.

Infrastruktura kanalizacyjna

Według stanu na dzień 31.12.2023 r., 7 miejscowości było skanalizowanych:

- Miasto Reszel – 21,384 km,
- Święta Lipka – 14,012 km,
- Pilec – 11,768 km,
- Robawy – 3,323 km,
- Wólka Ryńska – 1,558 km,

⁶ Raport o stanie gminy Reszel za 2023 rok.

- Ramty – 1,181 km,
- Lipowa Góra – 0,406 km.

Na terenie gminy zlokalizowane są 3 oczyszczalnie ścieków:

- Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w Reszlu obsługiwana przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Reszlu, która obejmuje: miasto Reszel, Pilec, Wólkę Ryńską, Ramty, Świętą Lipkę, Lipową Górę i Robawy;
- Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków przy Zakładach Przemysłowych „Rema” w Reszlu;
- Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w Łęczanach.

Na pozostałych terenach stosowane są przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W przypadku kanalizacji deszczowej, tylko teren miasta jest prawie w całości skanalizowany. Woda opadowa odprowadzana jest kanałami deszczowymi do niżej położonych odbiorników. Głównym odbiornikiem jest rzeka Sajna, natomiast pozostałe odbiorniki stanowią rowy i kanały melioracyjne będące dopływami rzeki Sajny i Kanału Reszelskiego. Obszar wiejski nie posiada zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej.

Infrastruktura energetyczna

Mieszkańcy gminy Reszel zaopatrywani są w energię elektryczną poprzez linie średniego napięcia 15 kV oraz linie niskiego napięcia 0,4 kV, które są zasilane z Głównego Punktu Zasilania GPZ 110/15 kV znajdującego się w Reszlu. GPZ z kolei zasilany jest linią wysokiego napięcia 110 kV Kętrzyn – Reszel. W południowej części gminy zlokalizowana jest linia wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Mrągowo – GPZ Biskupiec. Dystrybutorem energii elektrycznej jest Energa Operator S.A.

Na terenie gminy znajduje się sieć gazowa. Ze stacji redukcyjnej w miejscowości Łazdoje (gmina Kętrzyn), gaz doprowadzany jest do miasta Reszla oraz do miejscowości Święta Lipka i Ramty poprzez gazociąg średniego ciśnienia, natomiast gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 PN 6,3 MPa, relacji Wendajny – Reszel, dostarcza paliwo do miasta Reszla, dzięki stacji redukcyjnej znajdującej się przed miastem. Pozostała część gminy nie ma dostępu do sieci gazowej.

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, oczyszczalni ścieków, oraz innych obiektów powierzchniowych, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu podstawowych usług.

Dodatkowo, w każdej z wyznaczonych stref planistycznych możliwe jest realizowanie sieci infrastrukturalnych, takich jak sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, telekomunikacyjne czy ciepłownicze. Takie podejście zapewnia elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.

Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby uwzględnić istniejącą infrastrukturę, umożliwić jej dalszy rozwój, jednocześnie zapewniając możliwość dostosowania aktów planowania przestrzennego do przyszłych potrzeb.

2.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego) przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe.

Z uwagi na brak opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego – w projekcie planu ogólnego nie ma możliwości zawarcia rekomendacji i wniosków wynikających z ww. dokumentu.

2.24 Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby planu ogólnego gminy Reszel zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ww. ustawy.

W opracowaniu wskazane zostały elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych, które należy uwzględnić w trakcie podejmowania działań na terenie gminy:

- 1. Na tym terenie występują obszary i obiekty, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Należy dążyć do ich ochrony i zachowania.*
- 2. Na tym terenie występują również obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, co rodzi konieczność uwzględniania ograniczeń i nakazów wynikających z tych przepisów. Co więcej, istotne jest świadome i racjonalne kształtowanie przestrzeni otaczającej cenne kulturowo obszary w sposób, który nie będzie przyczyniał się do naruszenia ich walorów.*
- 3. Należy dążyć do zachowania ciągłości istniejących korytarzy ekologicznego przebiegających przez teren gminy, zapewniających swobodną migrację zwierząt, w tym ptactwa wodnego. Realizowane inwestycje, w postaci konstrukcji mostów i umocnień brzegów nie powinny utrudniać przemieszczania się zwierząt, a także negatywnie wpływać na środowisko przyrodnicze i krajobraz.*
- 4. Należy dążyć do ustanowienia właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i biologicznie czynnymi oraz na właściwym ich zagospodarowaniu. Nowa zabudowa powinna być dostosowana do otaczającego krajobrazu naturalnego i kulturowego.*
- 5. Należy dążyć do zminimalizowania negatywnego wpływu głównych szlaków komunikacyjnych na klimat akustyczny, stan czystości powietrza atmosferycznego oraz gleb w sąsiedztwie dróg o największym natężeniu ruchu.*
- 6. Konieczne jest podjęcie działań zapewniających ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, związanych z dalszą rozbudową sieci kanalizacyjnej lub budową przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach przeznaczonych dla nowej zabudowy, a dotąd nieskanalizowanych oraz podłączeniem do sieci kanalizacyjnej obiektów, które takiego podłączenia nie posiadają, mimo istniejących możliwości technicznych. Zaleca się także podjęcie dalszych inwestycji związanych z zaopatrzeniem w ciepło budynków na terenach nieobjętych miejską siecią ciepłowniczą, polegających na zastąpieniu przestarzałych kotłów opalanych węglem kamiennym, rozwiązaniami bardziej proekologicznymi. Możliwość podłączenia do*

systemu wodociągowo – kanalizacyjnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić w szczególności nowym inwestycjom.

7. Dla zabezpieczenia i poprawy stanu środowiska i życia mieszkańców należy prowadzić działania, głównie w kierunku:

- 1) podczyszczania w miejscu wytwarzania ścieków o charakterze technologicznym, które mogą powstawać w wyniku prowadzonej działalności,*
- 2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia,*
- 3) usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,*
- 4) stosowania ekologicznych nośników energii w indywidualnych źródłach ciepła,*
- 5) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,*
- 6) uciążliwości obiektów usługowych, występujących na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową winna zamykać się w granicach własnej działki (należy dostosować ww. obiekty do wymogów ochrony środowiska),*
- 7) w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa funkcji chronionej (np. terenów mieszkaniowych) z zabudową przemysłowo-produkcyjną konieczność wprowadzenia pasów zieleni wysokiej w ramach terenów przemysłowych,*
- 8) zakazu lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,*
- 9) ochrony obiektów stałego pobytu realizowanych w granicach stref uciążliwości od dróg, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych (np. przegrody wewnętrzne i zewnętrzne, elementy budowlane o podwyższonej izolacyjności lub inne rozwiązania w celu ochrony przed hałasem i drganiami), ograniczających negatywne oddziaływania i zagrożenia,*

- 10) ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych poprzez wprowadzenie zakazu przekraczania na terenach zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem,*
- 11) odpowiednie kształtowanie przestrzeni w terenach przyległych do systemów transportowych (m. in. powiększania terenów zielonych wzdłuż dróg) np. wprowadzenie w miarę istnienia rezerw terenowych pasów wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,*
- 12) budowę nawierzchni drogowej z tzw. „cichego asfaltu”, czyli z materiałów i wedle technologii sprzyjających zmniejszeniu emisji hałasu przez ruch drogowy,*
- 13) budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane, wykonane i użytkowane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im wykonywanie prac, odpoczynek w zadowalających warunkach. Poziom hałasów i drgań nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach szczególnych.*

Zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego, co pozwoliło na skuteczne dostosowanie ustaleń planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

2.25 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Reszel

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Reszel wykorzystano dane demograficzne udostępnione przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Zostały one pozyskane w czerwcu 2024 r. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów prognoza demograficzna powinna obejmować „20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną”.

Tabela 7. Prognoza liczby ludności gminy Reszel 2024-2043

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
6 490	6 372	6 254	6 143	6 036	5 928	5 801	5 680	5 568	5 440

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
5 332	5 211	5 091	4 967	4 844	4 719	4 607	4 488	4 366	4 254

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz te, sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2023 oraz 2013 roku).

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2023 (PUM_0) – 186 415 m²,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2013 – 181 785 m².

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię użytkową mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

- Liczba ludności w roku 2023 – 6 637 os.
- Liczba ludności w roku 2013 – 7 968 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2023 r.:

$$P_0 = 186\,415\text{m}^2 / 6\,637 \text{ os.}$$

$$\mathbf{P_0 = 28,1 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2013 r.:

$$P_{-10} = 181\,785 \text{ m}^2 / 7\,968 \text{ os.}$$

$$\mathbf{P_{-10} = 22,8 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

$$M_{20} = M_{2043} + (M_{2043} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 4\,254 + (4\,254 \times 5\%)$$

$$\mathbf{M_{20} = 4\,467 \text{ os.}}$$

Aby obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu uzyskania danych o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikającej z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{-10}$$

gdzie: P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$P_{20} = 3 \times 28,1 - 2 \times 22,8$$

$$P_{20} = 38,7 \text{ m}^2$$

W przypadku, gdy wartość P_{20} (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, należy przyjąć, iż P_{20} wynosi 40 m^2 .

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$\text{ZAP} = 4\,467 - 186\,415/40$$

$$\text{ZAP} = -194 \text{ os.}$$

W przypadku gminy Reszel zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi -194 osoby. Taką sytuację (ujemny wynik zapotrzebowania) przewidziano w Rozporządzeniu. Należy wtedy przyjąć zapotrzebowanie na poziomie 1000 osób.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY RESZEL

3.1 Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wymienionych poniżej w podrozdziale 3.1.1.). Ponadto uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegółowo omówione w Rozdziale 2.). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

3.1.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na czerwiec 2024 r., Gmina Reszel posiada 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich procentowy udział w całkowitej powierzchni gminy wynosi niewiele ponad 5 %.

Tabela 8. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na czerwiec 2024 r.

Lp.	Nazwa mpzp	Podstawa prawna	Dziennik Urzędowy	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec w Gminie Reszel	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XXXVII/233/2002 z dnia 15 marca 2002 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 46, z dn. 15.03.2002r., poz. 727	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie geodezyjnym Pilec	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XXVII/165/2005 z dnia 25 lutego 2005 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 57, z dn. 16.05.2005r., poz. 801	

3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XXX/170/09 z dnia 21 maja 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 94, z dn. 06.07.2009r., poz. 1537	
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Klewno, gmina Reszel (część działki numer 206)	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XLIX/252/2010 z dnia 21 września 2010 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 177, z dn. 08.11.2010r., poz. 2248	
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Reszel dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Dębnik	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XIII/64/2011 z dnia 1 września 2011 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 153, z dn. 18.10.2011r., poz. 2355	
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka - część obejmująca obszar w Świętej Lipce	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XLIII/296/2017 z dnia 28 września 2017 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z dn. 06.11.2017r., poz. 4257	
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel, w obrębie geodezyjnym Robawy - CMENTARZ	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr III/35/2018 z dnia 18 grudnia 2018 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z dn. 11.01.2019r., poz. 317	
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Reszel w rejonie ul. Rataja	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XIV/106/2019 z dnia 26 września 2019 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z dn. 25.11.2019 r., poz. 317	
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel - miejscowość Robawy	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XLIV/288/2021 z	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn.	

		dnia 29 września 2021 roku	16.12.2021 r., poz. 5044	
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszła, w rejonie ul. Słowiańskiej i ul. Marii Zientary-Malewskiej	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XLVI/296/2021 z dnia 28 października 2021 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn. 28 grudnia 2021 r., poz. 5209	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel w obrębie Dębnik dla działki nr 40/10	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XLVI/297/2021 z dnia 28 października 2021 roku	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn. 28 grudnia 2021 r., poz. 5210	Zmiana tekstowa uchwałą Rady Miejskiej w Reszlu Nr LXXX/524/2023 z dnia 16 listopada 2023 r.
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszła w rejonie ulic: T Kościuszki, Słowiańskiej, M. Konopnickiej oraz pomiędzy ul. M. Kopernika a ul. W. Pola	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr XLVII/302/2021 z dnia 25 listopada 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn. 11.01.2022 r., poz. 248	
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszła w rejonie ul. Wojska Polskiego oraz ul. Ignacego Krasickiego	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr LXII/417/2022 z dnia 27 października 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn. 13.12.2022 r., poz. 5588	
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Reszła w rejonie ul. Okręg	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr LXXVIII/510/2023 z dnia 28 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn. 13.11.2023 r., poz. 5501	
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel we wsi Św. Lipka przy drodze wojewódzkiej nr 594	Uchwała Rady Miejskiej w Reszlu Nr LXXVIII/511/2023 z dnia 28 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn. 13.11.2023 r., poz. 5502	

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://reszel.e-mapa.net/wykazplanow/>

3.1.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na grudzień 2024 r. udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 38,7 m². Z uwagi na fakt, że wartość ta jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjęto, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 40 m², co wynika z § 3. ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, początkowo wyznaczono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. 896 314 m².

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy teren (Rys. 2) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

Rysunek 2. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności



Źródło: opracowanie własne

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej

w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,33, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 22,0%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 2.

W dalszych obliczeniach dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która może powstać zgodnie z obowiązującymi mpzp na terenie całej gminy, uwzględniono fakt, iż w analizowanym obszarze bryły budynków mieszkalnych obejmują w niektórych przypadkach jedno lub dwustanowiskowe garaże a czasem także pomieszczenia gospodarcze, których nie wlicza się do powierzchni użytkowej mieszkań. Ponadto budynki te posiadają znaczne rozmiary, co nie jest zgodne z najnowszymi trendami w budownictwie (obecnie ze względu na ceny energii elektrycznej i ciepłej, poszukiwane są budynki mniejsze, oszczędne energetycznie). W związku z powyższym jako modelową przyjęto szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 0,25.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w Tabeli 9.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na cztery rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto w m²

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m²

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z uwagi na fakt, że wartość ta obliczona na podstawie danych statystycznych jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca dla gminy Reszel, przyjęto (zgodnie z przepisami) że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 40 m² na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie: Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 9 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{Iz}		P _{UMN}
MN	242449,00	0,8	193959,20	0,25	70%	33942,86
MU/MNU	134098,00	0,6	80458,80	0,25	70%	14080,29
ML	171224,00	0,7	119856,80	0,25	70%	20974,94
RM	348543,00	0,5	174271,50	0,25	70%	30497,51
Razem						99495,60
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})						2 487

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 2 487 mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 67 272 m².

Tereny zabudowy wielorodzinnej, które nie są jeszcze wykorzystane zawarte są w Uchwale 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.

Po analizie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano obliczenia chłonności niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w Tabeli 10. Do obliczeń przyjęto powierzchnię działek w granicach terenów, które są niezagospodarowane oraz dopuszczoną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (założenie to wynika z faktu, iż zabudowę wielorodzinną realizują zwykle deweloperzy, którzy z reguły starają się wykorzystać maksymalnie ustalone w planach wskaźniki). Jako, że we wspomnianym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na terenach niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie określono maksymalnej intensywności zabudowy, dokonano obliczeń pozwalających wyznaczyć szacunkowy wskaźnik na poziomie 0,9.

Z uwagi na zapisy planu miejscowego oszacowano również proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami zabudowy – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto*.

$$P_{MW} = P_{N-MW} \times W_{MW}$$

Gdzie:

P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m²

P_{N-MW} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MW} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany

budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MW} = P_{MW} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MW} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m^2

P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z uwagi na fakt, że wartość ta obliczona na podstawie danych statystycznych jest mniejsza niż $40 m^2$ na jednego mieszkańca dla gminy Reszel, przyjęto (zgodnie z przepisami) że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi $40 m^2$ na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MW} = PU_{MW} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie: Ch_{MW} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 10 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Nr Uchwały	Funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [m ²]
		P _N	W _{MW}	P _{MW}	W _{Iz}		PU _{MW}
XXX/170/09	MW	67272,00	0,8	53817,60	0,9	70%	33905,01
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca [m ²]							40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (ChMW)							848

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 848 mieszkańców.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, obejmujące obszary, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa tj. tereny usługowe, tereny produkcyjne, tereny zieleni, a które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy) oraz tereny znajdujące się poza obowiązującymi planami miejscowymi. Powierzchnia tych terenów wynosi ok. 301 541 m².

Do obliczenia chłonności ww. terenów przyjęto szacunkowy wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową, który wynosi 0,6 oraz szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej, który wynosi 0,25.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach, przy czym tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy zostały zaklasyfikowane zgodnie z parametrami terenów sąsiadujących, co zapewnia ich harmonijne włączenie w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w Tabeli 11.

Tabela 11 – Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

	Powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
	P _{OUZ-B}	W _{OUZ}	P _{OUZ-N}	W _{IZ}		PU _{OUZ}
	301541,00	0,6	180924,60	0,25	70%	31661,81
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{OUZ})						792

Źródło: opracowanie własne

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi 792 mieszkańców.

3.1.3 Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 1000 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi 4127 mieszkańców.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 3127 mieszkańców.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi **413%** zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zagrodowej i letniskowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym

nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

3.2 Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Ustalenia planu ogólnego Gminy Reszel określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Reszel obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) **SW** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) **SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) **SZ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) **SU** – strefy usługowe,
- 5) **SP** – strefy gospodarcze,
- 6) **SR** – strefy produkcji rolniczej,
- 7) **SI** – strefy infrastrukturalne,
- 8) **SN** – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) **SC** – strefy cmentarzy,
- 10) **SG** – strefy górnictwa,
- 11) **SO** – strefy otwarte,

12) **SK** – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określone w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) maksymalnej wysokości zabudowy,
- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Proces ten pozostawał również w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu ogólnego złożonych przez interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje

mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 4 niniejszego uzasadnienia.

3.3 Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.3.1 Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Reszel i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Olsztynie w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k (aktualność danych grudzień 2024 r.).

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie Reszel. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój gminy. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni gminy.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 184,71 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

Gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1.

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej gminy. Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Reszel mógł zostać powiększony o 71,29 ha.

3.3.2 Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wyznaczyć obszary zabudowy śródmiejskiej. Obszar zabudowy śródmiejskiej – to ***położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.***

Obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczony w planie ogólnym gminy Reszel obejmuje centrum miasta z najbardziej intensywną zabudową mieszkaniową i usługową. Jego powierzchnia wynosi około 4,5 ha.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w opisanych granicach stanowi kontynuację polityki przestrzennej miasta zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel i obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzanym dla terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż $\frac{2}{3}$ określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej ten teren.

4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Reszel, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju gminy, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Reszel i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt planu ogólnego gminy Reszel spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Reszlu do uchwalenia.

Plan ogólny gminy Reszel po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej gminy.