

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Dejnowo w części obrębu geodezyjnego Staniewo, gm. Reszel

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Reszlu w dniu 28 maja 2025 r. - Uchwała Nr XVI/101/2025 Rady Miejskiej w Reszlu w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 3/3, 18/1, 19/16, 19/17 i 20 położonych w obrębie geodezyjnym 17-Staniewo, gmina Reszel. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 2,4 ha, położony w części obrębu geodezyjnego Staniewo w gminie Reszel.

W projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 1KR – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 w zw. z art. 37 ea ust. 3 przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Reszel, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy usługowej o następujących profilach: usług handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki. Projekt planu zakłada także zwiększenie podaży terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy istniejącego w obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie

obszaru objętego planem. Szczególną wagę przyłożono do kwestii odnowy i modernizacji terenu po dawnym ośrodku wypoczynkowym.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów. W projekcie planu zastosowano gradację wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów elementarnych. Zaplanowano rozmieszczenie terenu plaży. W ustaleniach planu dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wskazano też liczbę budynków możliwych do realizacji na działce w celu zachowania kompozycji przestrzennej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakazuj wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakazuj wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnej w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszczenie przebudowy, skanalizowania urządzeń melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- f) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- g) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
- h) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska, tj. dla terenów elementarnych U-ML, ML, ZB jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- i) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustalono normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Wprowadzono również nakaz stosowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody tj. w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mragowskich. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania

krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo- widokowych, poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu. W ustaleniach ogólnych wskazano także, iż obszar planu w całości położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 - Subzbiornik Warmia. Ustalono ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu zintegrowanego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przywrócenie funkcji wypoczynkowej terenu, co przyczyni się do wzrostu jego wartości oraz atrakcyjności inwestycyjnej. Rewitalizacja obszaru dawnego ośrodka wypoczynkowego pobudzi lokalną gospodarkę, generując nowe miejsca pracy oraz zwiększając dochody z turystyki i usług rekreacyjnych. Planowane inwestycje poprawią infrastrukturę i dostępność terenu, co sprzyja napływowi kapitału oraz rozwojowi sektora usług. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w sąsiedztwie przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, co pozytywnie wpłynie na budżet gminy. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla wszystkich terenów elementarnych.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu rewitalizacji ośrodka wypoczynkowego.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami i realizacji pojedynczych obiektów budowlanych przez szersze grono inwestorów.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, **zostanie złożony wniosek o jego** uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 1KR – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

W przedmiotowym projekcie zintegrowanego planu została wyznaczona droga wewnętrzna (1KR) do obsługi wszystkich terenów elementarnych przewidzianych pod zabudowę.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Reszla do Rady Miejskiej w Reszlu wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Dejnów w części obrębu geodezyjnego Staniewo, gm. Reszel dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu.

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym ZPI lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Reszla wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu;

- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej;
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od 19 stycznia 2026 r. do 12 lutego 2026 rr. prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były zgodnie z art. 37 ec ust. 5 ustawy o pizp w formie zbierania uwag do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu*. Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Reaktywacja dawnego ośrodka wypoczynkowego wpisuje się w potrzeby społeczne i gospodarcze, oferując mieszkańcom i turystom dostęp do nowoczesnej infrastruktury rekreacyjnej, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów środowiskowych terenu. Plan zakłada ochronę istniejącej przyrody i dostosowanie inwestycji do otoczenia, co pozwala na harmonijne połączenie funkcji rekreacyjnych z naturalnym krajobrazem. Dzięki temu inwestycja realizuje zasadę racjonalnego gospodarowania przestrzenią, integrując interes publiczny z potrzebami lokalnej społeczności.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego realizuje zasadę oszczędnego gospodarowania przestrzenią poprzez reaktywację dawnego ośrodka wypoczynkowego zamiast przeznaczania nowych, niezagospodarowanych terenów pod zabudowę. Wykorzystanie już zurbanizowanego obszaru pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, ograniczając presję na tereny naturalne i zapobiegając niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy. Przywrócenie funkcji wypoczynkowej sprzyja optymalnemu wykorzystaniu potencjału miejsca, dostosowując go do współczesnych potrzeb rekreacyjnych i turystycznych. Dzięki temu plan harmonijnie wpisuje się w otoczenie, zachowując ciągłość historycznego charakteru przestrzeni i przyczyniając się do jej dalszego rozwoju. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska w Reszlu dnia 26 września 2019 r. przyjęła uchwałę w sprawie uchwalenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Reszel. Sporządzany zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Reszel”, która wskazuje na potrzebę uporządkowania zabudowy rekreacyjnej i reaktywacji dawnych terenów wypoczynkowych. Dokument podkreśla konieczność objęcia planami miejscowymi obszarów o rozwoju

funkcji rekreacyjnej, co jest spójne z celem sporządzenia przedmiotowego projektu planu dotyczącym przywrócenia tej funkcji na obszarze dawnego ośrodka wypoczynkowego. Ponadto, sporządzany plan realizuje kierunki rozwoju wskazane w studium. W efekcie, plan przyczynia się do uporządkowanego zagospodarowania przestrzeni i efektywnego wykorzystania jej potencjału zgodnie z założeniami polityki przestrzennej gminy.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki od obiektów usługowych oraz budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani późniejszym uzbrojeniem terenu m.in. w sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej, gdyż jest to inwestycja uzupełniająca przewidziana do wykonania przez inwestora. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

PODSUMOWANIE:

Projektowany Zintegrowany Plan Inwestycyjny obejmuje obszar nad Jeziorem Dejnowo i ma na celu przywrócenie funkcji wypoczynkowej dawnego ośrodka, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy. Plan uwzględnia ład przestrzenny, walory krajobrazowe oraz ochronę środowiska, określając precyzyjne zasady zagospodarowania terenu i jego funkcji. Rewitalizacja ośrodka oraz rozwój usług turystycznych i rekreacyjnych sprzyjają rozwojowi gospodarczemu i przyciąganiu inwestorów, co przełoży się na wzrost wartości nieruchomości i wpływy podatkowe. Uchwalenie planu nie obciąży budżetu gminy, ponieważ koszty jego realizacji, w tym infrastruktury technicznej, poniesie inwestor. W związku z tym uchwalenie planu jest korzystne zarówno dla rozwoju przestrzennego, jak i ekonomicznego gminy, wspierając jej długoterminową stabilność. Przyjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miejską w Reszlu jest uzasadnione.