

**BURMISTRZ
RESZLA**

RGOS.6730.159.2025

Decyzja niniejsze na skutek
nie wniesienia odwołania w przewidzianym
terminie, stała się ostateczna
i podlega wykonaniu.

Reszel dn. 12.06.2026

KIEROWNIK REFERATU
Rozwoju Gospodarczego
i Ochrony Środowiska

Piotr Chłamik

Reszel, dnia 30 kwietnia 2026 r.

Decyzja Nr 132/2025 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1116 ze zm.), oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 października 2025 r., z uzupełnieniem z dnia 25 listopada 2025 r. oraz z dnia 02 marca 2026 r. p. Krzysztofa Skonieczka oraz po przeprowadzeniu postępowania wymaganego art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.), po uzgodnieniu z:

- Starostwem Powiatowym w Kętrzynie – Postanowienie z dnia 9 lutego 2026 r., RŚ.6123.146.2026,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie - w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- Marszałkiem Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie - w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Kętrzynie – Postanowienie z dnia 16 lutego 2026 r., ZNS.9022.3.32.2026,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Olsztynie - w trybie art. 53 ust. 5c w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie - w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),

U s t a l a m

**warunki zabudowy na budowę 17 budynków letniskowych wraz z tarasami
i towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr 176/5, 176/6, 176/8, 176/11, 176/14
obręb Leginy w gminie Reszel,**

określone w załącznikach nr 1 i nr 2, stanowiących integralną część niniejszej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

U z a s a d n i e n i e

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy zgodnie z charakterystyką inwestycji określoną we wniosku, z uzupełnieniem, w którym dołączono

prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji, z korektą nazwy inwestycji, oraz korektą zagospodarowania terenu. Do wniosku z uzupełnieniem dołączone zostały:

- aktualna kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- kopia mapy jw. z określeniem wnioskowanego zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, wraz ze zmianą wnioskowanego zagospodarowania z dnia 2 marca br.
- warunki techniczne Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Reszlu na potrzeby opracowania dokumentacji technicznej rozbudowy sieci wodociągowej w msc. Leginy do działek nr 176/3, 174/4, 176/5, 175/6, 175, 311, 178, 179, 180 i 159 obr. Leginy,
- inwestor zobowiązał się do rozbudowy sieci wodociągowej we własnym zakresie, zgodnie z załączonymi warunkami technicznymi Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Reszlu,
- oświadczenie Energa Operator S.A. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla obiektów: 3 domki letniskowe oraz po pięć domków letniskowych na każdej działce nr 0008-176/11, 0008-176/14, 0008-176/8, 0008/180 o mocy przyłączeniowej 15 kW (dla działki nr 0008-176/6 zapewnienia jw. nie dostarczono),
- oświadczenie Energa Operator S.A. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla pięciu domków letniskowych na działce nr 0008-176/5 o mocy przyłączeniowej 25 kW,
- kopia prawomocnej decyzji Burmistrza Reszla o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25 listopada 2025 r., znak: RGOŚ.6220.11.2025 wraz z załącznikiem „Charakterystyka przedsięwzięcia”.

Z uwagi na brak sieci kanalizacji sanitarnej w obrębie planowanej inwestycji, Inwestor przewiduje odprowadzenie ścieków do 17 indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe. Wniosek odpowiada warunkom określonym w art. 52 ust. 2 cytowanej na wstępie ustawy u.p.z.p.

Zawiadomienie z dnia 28 listopada 2025 r. o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na planowaną inwestycję doręczone zostało stronom postępowania. Strony zostały pouczone o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz możliwości wnoszenia wniosków i zastrzeżeń. W przepisowym terminie uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

Na obszar objęty wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 59 ust. 1 i art. 56 ustawy u.p.z.p. stanowią: *„Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych (...) wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy (...) Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.”*

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie urządzeń melioracji wodnych, wysłano do uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie. Zarząd Zlewni w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie określonym w art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1, tj. w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. a) i b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych, wysłano do uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie. Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie określonym w art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1, tj. w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, wysłano do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie określonym w art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1, tj. w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

W związku z powyższym w myśl art. 53 ust. 5 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„(...) W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Przepisy (...) art. 53 ust. 3 - 5a (...) stosuje się do decyzji o warunkach zabudowy”*.

Starosta Kętrzyński, postanowieniem RŚ.6123.146.2026 z dnia 09.02.2026 r. uzgodnił bez zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt Decyzji Nr 132/2025 o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 2a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, wysłano do uzgodnienia z Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Kętrzynie. Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Kętrzynie, postanowieniem ZNS.9022.3.32.2026 z dnia 16.02.2026 r. uzgodniła projekt przedmiotowej decyzji bez uwag.

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysłano do uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie określonym w art. 53 ust. 5c w związku z art. 60 ust. 1a, tj. w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z tym w myśl art. 53 ust. 5c i art. 60 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji. Do decyzji o warunkach zabudowy stosuje się art. 53 ust. 5b i 5c”*.

W przeprowadzonym postępowaniu dla terenu objętego wnioskiem, wymaganym art. 53 ust. 3 ustawy u.p.z.p. wykazano możliwość ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Lokalizacja inwestycji znajduje się na obszarze wskazanym w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Reszel, jako *„obszary wskazane pod rozwój zabudowy na cele funkcji turystyczno-wypoczynkowych”*. Zamierzenie jest zgodne z założeniami Studium jw. oraz z ustaleniami Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25 listopada 2025 r., znak: RGOŚ.6220.11.2025 i nie koliduje z przepisami odrębnymi.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe ponieważ spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Urzędu Gminy w Reszlu w terminie 14 dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem

doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chmielewski
KIEROWNIK REFERATU
Rozwoju Gospodarczego
i Ochrony Środowiska

Załączniki:

- Nr 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy – część tekstowa i graficzna.
- Nr 2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu – część tekstowa i graficzna.

Decyzję otrzymują:

- 1. Wnioskodawca: Krzysztof Skonieczka
- 2. Strony postępowania wg rozdzielnika

Do wiadomości:

- 1. Starostwo Powiatowe w Kętrzynie
Wydział Architektury, Budownictwa i Inwestycji
- 2. A/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. arch. Maciej Ciborowski
nr upr. planowania przestrzennego 1276/92
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
MA-0144

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy - Część tekstowa

1. Określenie wnioskowanego zagospodarowania:
 - a) Budowa 17 budynków letniskowych rekreacji indywidualnej z tarasami, o powierzchni zabudowy do 70 m² każdy.
 - b) Budowa 17 indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe.
 - c) Rozbudowa sieci wodociągowej do terenu inwestycji, stanowiąca odrębne zadanie.
 - d) Wykonanie przyłączy instalacyjnych.
 - e) Wykonanie wewnętrznych dróg dojazdowych na terenie działki nr 8-176/16, objęte odrębnym zadaniem.
 - f) Wykonanie podjazdów z jednym miejscem parkingowym do każdego budynku, oraz dojść do budynków o nawierzchni częściowo utwardzonej.
 - g) Powierzchnia inwestycji obejmuje trzy odrębne obszary „A” o powierzchni 0,3274 m², „B” o powierzchni 0,8461 m², i „C” o powierzchni 0,9836 m², określone w załączniku graficznym i równa jest powierzchni działek nr 176/5, 176/6, 176/8, 175/11, 176/14 obr. Leginy i ogółem wynosi do 21571 m².
 - h) Powierzchnia podlegająca przekształceniu do 11800 m².
 - i) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 19500 m² całkowitej powierzchni działek inwestycyjnych.
2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - a) Wyznacza się obowiązującą lokalizację poszczególnych budynków, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach jak niżej pkt 3 lit. c) oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do przedmiotowej decyzji.
 - b) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone w części graficznej.
 - c) Nie dopuszcza się zastosowania powtarzalnej formy budynku dla wnioskowanego zespołu 17 budynków.
 - d) Poszczególnym budynkom należy nadać indywidualne cechy architektoniczne.
 - e) Usytuowanie głównej kalenicy dachów budynków w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do frontu działek inwestycyjnych (zgodnie z załącznikiem graficznym).
 - f) Określenie cech architektonicznych i gabarytów budynków:
 - i. projektowane budynki parterowe, niepodpiwniczone, z dachami wysokim dwuspadowym o kącie spadku dachu w granicach 35° do 45°, o jednakowym nachyleniu obu połaci, z poddaszem nieużytkowym,
 - ii. w budynkach dopuszcza się antresole, z doświetleniem w ścianach szczytowych lub doświetleniem oknami połaciowymi,
 - iii. wysokość kalenicy dachu do 7 m od terenu,
 - iv. szerokość elewacji głównej do 10 m,
 - v. pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, dopuszcza się materiał imitujący dachówkę ceramiczną – blachodachówka w kolorze czerwonym,
 - vi. stolarkę okienną należy stosować o symetrycznych podziałach pól,
 - vii. zalecane zastosowanie zewnętrznych materiałów wykończeniowych: tynk w kolorze jasnym, drewno w kolorze naturalnym lub ciemnym,
 - viii. należy zróżnicować cechy wykończenia poszczególnych budynków na działce.
3. Ochrona środowiska, zdrowia ludzi. Teren znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Planowana inwestycja podlega warunkom

- określonym w art. 24 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 13) oraz uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. (Dz.U. Woj. W.-M. z 2018 r., poz. 415).
- a) Szczegółowe warunki ochrony środowiska zgodnie z Decyzją środowiskową jak niżej, lit c).
 - b) Budowa zespołu 17 budynków rekreacji indywidualnej (zabudowa mieszkaniowa) o powierzchni zabudowy inwestycji do 2,1571 ha, tj. powyżej 0,5 ha na terenie objętym formami ochrony przyrody, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Rozp. R. M. z dnia 10.09.2019 r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*, (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).
 - c) Burmistrz Reszla, po zebraniu opinii i dokonaniu wymaganych uzgodnień, wydał dla przedmiotowej inwestycji decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach: decyzja z dnia 27 października 2025 r., znak: RGOŚ.6220.11.2025, prawomocna z dniem 25 listopada 2025 r., stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
 - d) Nie dopuszcza się wycinki drzew i zakrzewień. Zapis jak w pkt 7 lit. a) stosuje się odpowiednio.
 - e) Inwestycja nie może naruszać zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
 - f) Lokalizacja budynków w odległości 100 m od jeziora Legińskiego i cieku wodnego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 277 obr. Leginy.
 - g) Należy zachować przepisowe odległości zbiorników na nieczystości płynne w stosunku do instalacji wody, zabudowy mieszkalnej oraz granic działki.
 - h) Należy zapewnić szczelność zbiorników i rozwiązania techniczne uniemożliwiające przedostanie się ścieków do wód gruntowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego. Działki nr 8-176/5 i 8-176/14 w części objęte są strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Przy realizacji inwestycji obowiązują zapisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.). Pozostały teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
5. Ochrona gruntów rolnych.
- a) Wnioskowana inwestycja stanowi budowę zespołu 17 budynków rekreacji indywidualnej, nie powiązanych z produkcją rolną, na działkach nr 176/5, 176/6, 176/8, 176/11, 176/14 obr. Leginy, których powierzchnia ogółem wynosi 2,1571 ha.
 - b) Teren inwestycji na działkach jw. obejmuje grunty RIVa.
 - c) Inwestycja na części gruntów pochodzenia organicznego wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
 - d) Inwestycja nie może spowodować niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenie przyległym. W przypadku uszkodzenia napotkanych w czasie realizacji inwestycji urządzeń melioracyjnych, inwestor zobowiązany jest do naprawienia szkody na własny koszt.
6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci, zgodnie z warunkami określonymi przez Energa Operator S.A., Zakład Energetyczny Olsztyn.
 - b) Zaopatrzenie w wodę z sieci, po wybudowaniu koniecznego odcinka sieci/przyłączy, zgodnie z warunkami Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Reszlu.
 - c) Odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych bezodpływowych zbiorników szczelnych, z okresowym wywozem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków,

- zgodnie z warunkami określonymi przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne w Reszlu.
- d) Odprowadzanie wody z dachów na własny teren działki.
 - e) Usuwanie odpadów stałych poprzez czasowe składowanie w pojemnikach umożliwiających segregację, i okresowy wywóz przez upoważniony w gminie podmiot.
 - f) Dojazd na poszczególne działki terenu inwestycji z drogi publicznej na działce nr 8-245/2, poprzez drogę wewnętrzną gminną na działce nr 8-243 oraz planowaną prywatną drogę wewnętrzną na działce nr 8-176/16.
 - g) Wykonanie wewnętrznych dróg dojazdowych na działce nr 8-176/16 stanowi odrębne zadanie i nie jest objęte zakresem niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.
7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.
- a) Należy spełnić wymagania ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności:
 - i. zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - ii. ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby,
 - iii. ochronę przed zalewaniem przez wody opadowe z dachów terenu inwestycji działek sąsiadujących.
8. Na prace budowlane będące przedmiotem niniejszej decyzji należy uzyskać pozwolenie na budowę w Wydziale Architektury, Budownictwa i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Kętrzynie.

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chamik
KIEROWNIK REFERATU
Rozwoju Gospodarczego
i Ochrony Środowiska

Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu. - Część tekstowa.

I. Lokalizacja inwestycji i obszar objęty analizą.

1. Analizowany obszar wskazany w części graficznej obejmuje teren w południowej części Gminy Reszel, położony po północno-zachodniej stronie Jeziora Legińskiego, w sąsiedztwie ujścia cieku rzeki Reszel do jeziora, na niezabudowanym obszarze gruntów rolnych oraz terenów zadrzewionych.
2. Wyznaczenie obszaru do przeprowadzenia analizy w oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy u.p.z.p.
 - a) Dla przedmiotowej inwestycji wyznaczono front terenu wzdłuż drogi wewnętrznej dojazdowej do większości działek na działce nr 8-176/16, na odcinku między obszarem „B” na działkach nr 8-176/11 i 8-176/5, oraz obszarem „C” na działkach 8-176/14 i 8-176/6, wynoszący ok. 94 m.
 - b) Analizą objęto obszar wyznaczony 282 m wokół zewnętrznych granic terenu inwestycji. Ze względu na znaczny obszar, granice analizowanego terenu określono na mapie w skali 1:5000.

II Analiza stanu faktycznego.

3. Charakterystyka wnioskowanej inwestycji.
 - a) Rodzaj inwestycji – budowa zespołu 17 budynków rekreacji indywidualnej z tarasami, nie powiązanych z produkcją rolną.
 - b) Powierzchnia inwestycji obejmuje trzy odrębne obszary „A” o powierzchni do 0,3274 m², „B” o powierzchni do 0,8461 m², i „C” o powierzchni do 0,9836 m², określone w załączniku graficznym, i równa jest powierzchni działek nr 176/5, 176/6, 176/8, 176/11, 176/14 obr. Leginy i ogółem wynosi do 21571 m².
 - c) W ramach inwestycji przewidziano:
 - i. planowane cechy zabudowy każdego z budynków letniskowych na wnioskowanym terenie inwestycji: budynek wolnostojący z tarasem, niepodpiwniczony, parterowy z ewentualną antresolą, z poddaszem nieużytkowym, powierzchnia zabudowy jednego budynku 35 m² do 70 m², o szerokości elewacji frontowej do 6 m, dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, wysokość do 6,5 m, układ kalenicy dachu równoległy lub prostopadły do drogi, kolorystyka elewacji: drewno w kolorze naturalnego drewna – brąz.
 - ii. powierzchnia zabudowy planowanych budynków łącznie do 1190 m²,
 - iii. maksymalna powierzchnia biologicznie czynna wg wniosku 20372 m².
 - iv. powierzchnia podlegająca przekształceniu wg wniosku do 11800 m².
4. Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu.
 - a) W sąsiedztwie wnioskowanego terenu występuje:
 - i. wzdłuż drogi gminnej da działce nr 8-245/2 przebiegają: napowietrzna sieć energetyczna NN, oraz sieć wodociągowa Ø110,
 - b) Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Olsztyn.
 - c) Zaopatrzenie w wodę zgodnie z warunkami Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Reszlu. Inwestor zobowiązał się do rozbudowy sieci wodociągowej do

- wnioskowanych działek, zgodnie z załączonymi warunkami technicznymi Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego w Reszlu.
- d) Odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników przy każdym budynku, z okresowym wywozem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne w Reszlu.
 - e) Dostęp do drogi publicznej gminnej na działce nr 8-245/2 pośredni, poprzez drogę wewnętrzną gminną na działce nr 8-243, na warunkach określonych przez zarządcę dróg gminnych - Urząd Gminy w Reszlu, oraz poprzez drogi wewnętrzne prywatne na terenie działki nr 8-176/16. Obecnie droga wewnętrzna gminna na działce nr 8-243 nie posiada nawierzchni i wymaga przebudowy w celu zapewnienia drogi pożarowej oraz dojazdu pojazdów asenizacyjnych wywozu ścieków bytowych. Wykonanie wewnętrznych dróg dojazdowych na działce nr 8-176/16 stanowi odrębne zadanie i nie jest objęte przedmiotowym wnioskiem.
 - f) Przy założeniu rozwiązań przedstawionych we wniosku, pod względem możliwości obsługi w infrastrukturę techniczną realizacja zamierzenia jest możliwa, z zastrzeżeniem konieczności objęcia odrębnym zadaniem rozbudowę sieci wodociągowej (pkt. 4 lit. c jw.) oraz przebudowę prywatnych dróg dojazdowych na działce nr 8-176/16 (pkt. 4 lit. e jw.).
5. Analiza zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze.
- a) Przedmiotowy teren inwestycji na obszarach „A”, „B” i „C” na działkach nr 176/5, 176/6, 176/8, 176/11, 176/14 obr. Leginy , o powierzchni ogółem 2,1571 ha obejmuje grunty rolne, odłogowane i wtórnie zakrzewione i zadrzewione. Teren podzielony jest wtórnie na działki o przeznaczeniu rekreacyjnym.
 - b) Wschodnia część terenu inwestycji objęta jest strefą ochronną 100 m od cieku wodnego rzeki Reszel oraz Jeziora Legińskiego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym. Część działek nr 8-176/5 i nr 8-176/11 objęta jest strefą ochronną stanowiska archeologicznego.
 - c) W aktualnym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel* (Uchwała z dnia 29.09.2022 r. nr LXI/405/2022 Rady Miejskiej w Reszlu), dla terenu inwestycji określono kierunek zagospodarowania i użytkowania terenu jako: „obszary wskazane pod rozwój zabudowy na cele funkcji turystyczno-wypoczynkowych”.
 - d) Analiza otaczającego terenu (wg pkt. 2 lit. b)
 - i. Od strony północnej przylegający obszar stanowią tereny rolne, odłogowane i porośnięte roślinnością łąkową z zakrzewieniami i zadrzewieniami, oraz tereny zdegradowane poprzez prowadzenie prac odwodnieniowych. Na działkach nr 8-181/3 oraz nr 8-169/3 znajdują się 2 siedliska zabudowy zagrodowej.
 - ii. Od strony wschodniej przylegający obszar stanowią tereny rolne, ciek rzeki Reszel, obszar jeziora Legińskiego, oraz tereny zadrzewione i leśne wzdłuż cieku wodnego, oraz wzdłuż brzegów jeziora.
 - iii. Od strony południowej przylegający obszar stanowią tereny rolne na działce nr 8-174/3, teren zadrzewiony na działce nr 8-197 sklasyfikowany Bz, tereny zadrzewione i leśne w rejonie jeziora Legińskiego, oraz budynki letniskowe i tereny rekreacyjne na działkach nr 174/6, 174/8, 174/9, 174/10, 174/2, 173 obr. Leginy.
 - iv. Od strony zachodniej przylegający obszar stanowią otwarte, niezabudowane tereny użytków rolnych, droga publiczna gminna oraz staw/teren nawodniony na działce nr 8-169/4 na gruncie sklasyfikowanym LsIV i N.
 - e) Na analizowanym terenie budynki o cechach regionalnych występują jako murowane lub drewniane, z dachami wysokimi dwuspadowymi o nachyleniu połaci ok. 32° do 42°,

rzadziej do 45° pokryte dachówką ceramiczną esówką w naturalnym kolorze czerwonym, z wykończeniem elewacji tynkiem z elementami drewna. Wysokość elewacji głównej w granicach 3,2 do 3,8 m. W niektórych przypadkach występują budynki z okresu parcelacji w początkach XX w. z dachami o niewielkim spadku. Istniejące i planowane na tym terenie obiekty rekreacji indywidualnej stanowią budynki, wiaty rekreacyjne, obiekty małej architektury, występują jako parterowe murowane lub drewniane z dachami stromymi, o powierzchni zabudowy w granicach do 70 m².

- f) Zagospodarowanie terenu na analizowanym obszarze pozwala na określenie cech wnioskowanej zabudowy. Zamierzenie jest zgodne z założeniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel* (pkt 5 lit. c).

III Analiza stanu prawnego.

6. Analiza stanu własności terenu objętego inwestycją i terenu przyległego
- a) Przedmiotowy teren inwestycji na działkach nr 176/5, 176/6, 176/8, 176/11, 176/14, obr. Leginy stanowi własność Inwestora.
 - b) Od strony wschodniej teren przylega do drogi wewnętrznej gminnej na działce nr 8-243, stanowiącej własność Gminy Reszel.
 - c) Od strony północno-wschodniej teren graniczy z działką nr 8-176/19, stanowiącą współwłasność prywatną.
 - d) Od strony północno-wschodniej teren graniczy z działkami nr 8-176/18 i nr 8-176/17, stanowiącymi własność prywatną.
 - e) Od strony północno-zachodniej teren graniczy z działką nr 8-176/2, stanowiącą współwłasność prywatną.
 - f) W części środkowej oraz od strony zachodniej teren graniczy z działką nr 8-174/16 planowaną na drogi wewnętrzne dojazdowe, stanowiącą własność prywatną.
 - g) Od strony zachodniej teren sąsiaduje poprzez drogę jw. z działkami nr 176/7, 176/10, 176/13 i 176/15 obr. Leginy stanowiącymi własność prywatną.
 - h) Od strony południowej teren graniczy z działką nr 8-174/3, stanowiącą własność prywatną
 - i) Od strony wschodniej teren sąsiaduje poprzez drogę gminną na działce nr 8-243 z działkami nr 8-179, 8-311, 8-175/1 i 8-175/2, stanowiącymi własność prywatną.
 - j) Od strony wschodniej działka sąsiaduje z przebiegającym w odległości ok. 75 m ciekim wodnym rzeki Reszel na działce nr 8-277, oraz sąsiaduje w odległości ok. 65 m z terenem jeziora Legińskiego na działce nr 8-289, stanowiącymi własność Skarbu Państwa w zarządzie: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, ul. Pułkowa 11, 15-143 Białystok.
7. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych domy letnie (domy rekreacyjne) zaliczane są do tej samej klasy obiektów budowlanych, co zabudowa mieszkaniowa. Budowa zespołu 17 budynków letniskowych rekreacji indywidualnej (zabudowa mieszkaniowa) o powierzchni zabudowy inwestycji łącznie 2,1571 ha, tj. powyżej 0,5 ha na terenie objętym formami ochrony przyrody, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Rozp. R. M. z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).
8. Burmistrz Reszla, po zebraniu wymaganych opinii i dokonaniu niezbędnych uzgodnień, wydał dla przedmiotowej inwestycji decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach: decyzja z dnia 27 października 2025 r., znak: RGOŚ.6220.11.2025, stwierdzając brak potrzeby

- przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Decyzja stała się prawomocna z dniem 25 listopada 2025 r.
9. Warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p).
- Art. 61 ust. 1 ustawy u.p.z.p, stanowi: *Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*
- 1) „co najmniej jedna działka, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (...)” – uwzględniając zgodność zamierzenia z założeniami Studium jw., warunek spełniony,
 - 2) „teren ma dostęp do drogi publicznej” – warunek spełniony,
 - 3) „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – warunek spełniony,
 - 4) „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (...)” - warunek spełniony,
 - 5) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - warunek spełniony, pkt 10 poniżej,
 - 6) (...) – nie dotyczy.
10. Warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych
- a) Teren inwestycji jest objęty formami ochrony przyrody. Przedmiotowa działka znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, ustanowionego uchwałą nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Dz.U. Woj. W.-M. 2018 r., poz. 415), i podlega zakazom określonym w uchwale jw.
 - b) Szczegółowe warunki ochrony środowiska zgodnie z Decyzją środowiskową pkt 8 jw.
 - c) Wnioskowana inwestycja znajduje się na gruntach RIVa na działkach rolnych o numerach 176/5, 176/6, 176/8, 176/11, 176/14 obr. Leginy, o powierzchni wynoszącej łącznie 2,1571 ha. Inwestycja na części gruntów pochodzenia organicznego wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
 - d) Ochrona dziedzictwa kulturowego. Działka nr 176/5 w części jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Przy realizacji inwestycji obowiązują zapisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.). Pozostały teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
 - e) Na terenie inwestycji na działkach nr 176/5, 176/6, 176/8, 176/11, 176/14 obręb Leginy nie występują inne warunki i ograniczenia szczególne wynikające z przepisów odrębnych.
11. Na obszar objęty wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowana zmiana zagospodarowania jest możliwa i nie koliduje z przepisami odrębnymi.
12. Warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione łącznie, co pozwala na określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę 17 budynków letniskowych wraz z tarasami i towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr 176/5, 176/6, 176/8, 176/11 i 176/14, obręb Leginy w gminie Reszel.

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chmielek
KIEROWNIK REFERATU
Rozwoju Gospodarczego
i Ochrony Środowiska