

## **UCHWAŁA NR LXXIII/587/23**

### **Rady Gminy Mrągowo z dnia 29 listopada 2023 r.**

#### **w sprawie rozstrzygnięcia uwag złożonych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXVI/215/2016 Rady Gminy Mrągowo z dn. 30.11.2016 r. oraz uchwałą Nr XXVI/195/2020 Rady Gminy Mrągowo z dn. 27.05.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo

#### **Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Nie uwzględnia się uwag wniesionych w dniu 20.09.2023 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo, w których składający uwagi zarzuca naruszenie przepisów prawa w następującym zakresie:

1. Naruszenie art. 5, 68 oraz 74 Konstytucji RP dotyczące ochrony zdrowia i środowiska.
2. Naruszenie przez Radę Gminy art. 12 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez brak wszczęcia procedury planistycznej w pierwszej kolejności – jako zmiany Studium przez co nie rozpatrzono uwag do Studium, jako odrębnej czynności organu stanowiącego gminy, albowiem pozbawiono mieszkańców udziału w tym postępowaniu, natomiast teren objęty zmianą w studium ma przeznaczenie obszaru o funkcji mieszkalnej.
3. Naruszenia art. 14 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie wskazanie prawidłowego zakresu planu, nie wpisanie numerów działek ewidencyjnych, czym pozbawiono mieszkańców wiedzy o podjęciu prac nad planem, dla opisanego terenu.
4. Nie uwzględniono wymagań rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich.
5. Nie uwzględniono rzeczywistego zasięgu stanowiska archeologicznego, które zgodnie z poprzednim planem do tego terenu obejmuje zasięgiem praktycznie cały objęty zmianą teren, co wynika z uchwały nr XLV/332/2002 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 20.06.2002 r.
6. Naruszenie art. 12 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie poprzedzenie uchwały o zmianach planu – uchwałą intencyjną w tym samym zakresie o zmianie studium.
7. Naruszenie § 1.1 pkt. 46 w zw. z § 2 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 10 opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 kwietnia 2003r., Nr 52, poz. 725 Rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie

województwa warmińsko-mazurskiego, na podstawie art. 39 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2001 r. Dz. U. Nr 80, poz. 872 i Nr 128, poz. 1407 oraz z 2002 r. Nr 37, poz. 329 i Nr 41, poz. 365) i art. 13 ust. 1, pkt. 4 i ust. 2, art. 26, art. 26a i art. 32 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2001 r., Nr 99, poz. 1079 i Nr 100, poz. 1085, Nr 110, poz. 1189 i Nr 145, poz. 1623), gdzie do wejścia w życie rozporządzenia z 19.12.2008 obowiązywał absolutny zakaz budowy na terenie wskazanym w planie zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. objętym ochroną jakichkolwiek obiektów, poza budownictwem mieszkaniowym.

8. Naruszenie art. 17 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) i sporządzonego na jego podstawie Gminnego Programu Ochrony Środowiska, który określa cele ekologiczne, priorytety, harmonogram działań proekologicznych, oraz źródła finansowania niezbędne do osiągnięcia postawionych celów.
9. Naruszono postanowienia poprzedniego planu, poprzez radykalną zmianę przeznaczenia działek graniczących o numerach i 258/1 ze sobą, przez co Miasto znacząco uniemożliwi korzystanie z dotychczasowych funkcji działek o numerach m.in. 114/57 jako najbliższej usytuowanych działek.
10. Naruszenie poprzez wyeliminowanie zakazów i wprowadzenie ich zniesienia na podstawie nieistniejących przesłanek, bowiem na działkach sąsiednich brak jest zabudowy jaka jest planowana na działce objętej zmianą, wszystkie inne działki mają charakter mieszkaniowy i nigdy nie przewidywano w tym terenie żadnych usług, a już z pewnością zabudowy przy granicy działki.
11. Zgodnie z § 6 projektu zakazuje się terenie objętym zmianą nowych inwestycji, w szczególności takich, które mogą znacząco negatywnie wpływać na przedmiot ochrony obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich i obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH2800055, natomiast planowana zabudowa domków letniskowych i znaczne zwiększenie intensywności użytkowania terenu, może wpłynąć negatywnie znacząco na teren chroniony. Trudno uznać, że teren usługowy, w tym może być to np. turystyka będzie nieuciążliwa. Mało tego dopuszczono lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
12. Przedmiotowy projekt uchwały pozostaje w sprzeczności z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, gdzie w części IV „Polityka zagospodarowania przestrzennego Województwa” – zawarto ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych, zapisując: lokalizowanie dopuszczać na obszarach, gdzie nie stworzą one kolizji z ochroną krajobrazu i ochroną przyrody”. Ochrona krajobrazu oznacza głównie ochronę cech fizjonomicznych cennych krajobrazów i ochronę potencjału widokowego krajobrazu. W tym przypadku planowana inwestycja stanie się dominującym tłem dla znajdującego się przy jej granicy „Obszaru Krajobrazu Chronionego Jezior Mrągowsko-Legińskich”.
13. Naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest art. 6, 15 ust. 1 i 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że kwestionowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z postanowieniami studium oraz, że przy jego uchwalaniu organ administracji nie przekroczył granic władztwa planistycznego. Zaznaczyć przy tym należy, że gmina w Studium nie przeznaczyła terenów objętych inwestycją, pod zabudowę usługową, a jedynie pod mieszkaniową.
14. Nie podaniu w projekcie oraz w uzupełnionej prognozie odległości od obszaru krajobrazu chronionego i miejsca dopuszczalnej zabudowy i sugerowanie się wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę, zamiast obowiązującym rozporządzeniem wojewody o strefie ochronnej w tym terenie. Planowana inwestycja łamie przepisy Europejskiej Konwencji

Krajobrazowej w zakresie ochrony krajobrazu z Dz. U. 2006, nr 14, poz. 98., poprzez niekorzystne jej oddziaływanie krajobrazowe na Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Co zarówno w planie, jak też prognozie oddziaływania na środowisko, zostało w całości pominięte.

15. Ponadto nie uwzględniono żadnego z żerujących tam gatunków nietoperza, ptactwa, zółwia. Co katastrofalnie nie podano, że ta zabudowa ma znajdować się w zasięgu korytarza migracji ptaków ECONET. RDOŚ często dla danego terenu chronionego podawał, „że gwarancją uniknięcia zagrożeń dla środowiska przyrodniczego omawianego terenu i dla terenów pozostających w zasięgu jego oddziaływania, wynikającego z realizacji ustaleń tego planu, byłoby zachowanie go w stanie niezmienionym i zastosowanie unijnej zasady przezorności”.
16. Brak informacji publicznej, debat oraz wyznaczenie konsultacji po dwóch dniach od wyłożenia projektu, pomimo ustalenia, iż inwestycja jest o dużym zasięgu i dotyczy dużej zabudowy, mogącej negatywnie wpłynąć na środowisko, bowiem sąsiedowanie obu funkcji wzajemnie się wyklucza.
17. Zarzucam brak przeprowadzonej analizy, co do kontekstu ekonomicznego dla mieszkańców, w wielu przypadkach zmiany z funkcji mieszkalnej na mieszkalno-usługowe, potwierdzono:
  - spadek wartości nieruchomości przyległych do tych terenów,
  - pogorszenie walorów krajobrazowych,
  - zubożenie miejscowej ludności.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Szarek

## Uzasadnienie

**do uchwały w sprawie rozstrzygnięcia uwag złożonych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo**

### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag**

wniesionych w dniu 20.09.2023 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo.

### **Uwaga Nr 1**

Naruszenie art. 5, 68 oraz 74 Konstytucji RP dotyczące ochrony zdrowia i środowiska.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946) stanowi:

*Art. 5. Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.*

*Art. 68. 1. Każdy ma prawo do ochrony zdrowia.*

*2. Obywatelom, niezależnie od ich sytuacji materialnej, władze publiczne zapewniają równy dostęp do świadczeń opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych. Warunki i zakres udzielania świadczeń określa ustawa.*

*3. Władze publiczne są obowiązane do zapewnienia szczególnej opieki zdrowotnej dzieciom, kobietom ciężarnym, osobom niepełnosprawnym i osobom w podeszłym wieku.*

*4. Władze publiczne są obowiązane do zwalczania chorób epidemicznych i zapobiegania negatywnym dla zdrowia skutkom degradacji środowiska.*

*5. Władze publiczne popierają rozwój kultury fizycznej, zwłaszcza wśród dzieci i młodzieży.*

*Art. 74. 1. Władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom.*

*2. Ochrona środowiska jest obowiązkiem władz publicznych.*

*3. Każdy ma prawo do informacji o stanie i ochronie środowiska.*

*4. Władze publiczne wspierają działania obywateli na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska.*

Zagadnienia ochrony środowiska podlegają opiniowaniu i uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię i uzgodnienie wymienionego organu.

Odnośnie wymagań higienicznych i zdrowotnych, na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu wypowiedziały się Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mrągowie. Wymienione organy wydały pozytywną opinię o projekcie planu, bez uwag.

### **Uwaga Nr 2**

Naruszenie przez Radę Gminy art. 12 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez brak wszczęcia procedury planistycznej w pierwszej kolejności – jako zmiany Studium przez co nie rozpatrzono uwag do Studium, jako odrębnej czynności organu stanowiącego gminy, albowiem pozbawiono mieszkańców

udziału w tym postępowaniu, natomiast teren objęty zmianą w studium ma przeznaczenie obszaru o funkcji mieszkalnej.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) stanowi:

*Art. 12. 1. Studium uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 9. Tekst i rysunek studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium.*

*Art. 27. Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.*

Sporządzana zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, zatem zmiana studium nie jest potrzebna.

Teren objęty zmianą planu położony jest w wyznaczonej na rysunku studium strefie II „Krajobrazowej” w obszarze IIB, dla której ustalono następujące funkcje: turystyka, rolnictwo. W studium pokazane są granice obowiązującego planu miejscowego, który podlega niniejszej zmianie wraz ze wskazaniem terenu przeznaczonego w tym planie pod zabudowę.

#### Uwaga Nr 3

Naruszenia art. 14 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie wskazanie prawidłowego zakresu planu, nie wpisanie numerów działek ewidencyjnych, czym pozbawiono mieszkańców wiedzy o podjęciu prac nad planem, dla opisanego terenu.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) stanowi:

*Art. 14. 1. W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym”, z zastrzeżeniem ust. 6.*

*2. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.*

*3. Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.*

*4. Uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.*

*5. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.*

Zmiana planu miejscowego została opracowana na podstawie dwóch uchwał Rady Gminy:

uchwały Nr XXVI/215/2016 Rady Gminy Mrągowo z dnia 30 listopada 2016 r. oraz uchwały Nr XXVI/195/2020 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo,

gmina Mrągowo. Obie uchwały posiadają załącznik graficzny obrazujący granice terenu objętego zmianą planu oraz uzasadnienie. Wyżej wymienione uchwały były podane do publicznej wiadomości w sposób wymagany ustawą.

#### **Uwaga Nr 4**

Nie uwzględniono wymagań rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Zagadnienia ochrony środowiska, w tym uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, podlegają opiniowaniu i uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię i uzgodnienie wymienionego organu. Jednocześnie należy wyjaśnić, że odnośnie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich obowiązuje obecnie Uchwała Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 stycznia 2018 r. poz. 415.

#### **Uwaga Nr 5**

Nie uwzględniono rzeczywistego zasięgu stanowiska archeologicznego, które zgodnie z poprzednim planem do tego terenu obejmuje zasięgiem praktycznie cały objęty zmianą teren, co wynika z uchwały nr XLV/332/2002 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 20.06.2002 r.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Nie jest prawdą, że stanowisko archeologiczne obejmuje praktycznie cały objęty zmianą teren. Zasięg stanowisk archeologicznych wniesiono na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków. Zagadnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podlegają uzgodnieniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Omawiany projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

#### **Uwaga Nr 6**

Naruszenie art. 12 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie poprzedzenie uchwały o zmianach planu – uchwałą intencyjną w tym samym zakresie o zmianie studium.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) stanowi:

*Art. 12. 1. Studium uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 9. Tekst i rysunek studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium.*

*Art.9. 1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.*

Sporządzana zmiana planu nie narusza ustaleń studium więc nie ma konieczności opracowania wyprzedzająco jego zmiany. Teren objęty zmianą planu położony jest w wyznaczonej na rysunku studium strefie II „Krajobrazowej” w obszarze IIB, dla której

ustalono następujące funkcje: turystyka, rolnictwo. W studium pokazane są granice obowiązującego planu miejscowego, który podlega niniejszej zmianie wraz ze wskazaniem terenu przeznaczonego w tym planie pod zabudowę.

#### **Uwaga Nr 7**

Naruszenie § 1.1 pkt. 46 w zw. z § 2 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 10 opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 kwietnia 2003r., Nr 52, poz. 725 Rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, na podstawie art. 39 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2001 r. Dz. U. Nr 80, poz. 872 i Nr 128, poz. 1407 oraz z 2002 r. Nr 37, poz. 329 i Nr 41, poz. 365) i art. 13 ust. 1, pkt. 4 i ust. 2, art. 26, art. 26a i art. 32 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2001 r., Nr 99, poz. 1079 i Nr 100, poz. 1085, Nr 110, poz. 1189 i Nr 145, poz. 1623), gdzie do wejścia w życie rozporządzenia z 19.12.2008 obowiązywał absolutny zakaz budowy na terenie wskazanym w planie zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. objętym ochroną jakichkolwiek obiektów, poza budownictwem mieszkaniowym.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Składający uwagę powołał się na nieaktualny przepis odnośnie Obszaru Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko-Mrągowskich. Obecnie obowiązuje uchwała Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 stycznia 2018 r. poz. 415.

W przywołanym rozporządzeniu obowiązywał zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora. Zakaz ten pozostał w uchwale sejmiku. Teren objęty zmianą planu położony jest poza pasem 100 m od linii brzegowej jeziora.

Obowiązujący, obecnie zmieniany w części plan miejscowy, przeznacza tereny m.in. pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą wraz z ogrodami i dopuszcza wbudowanie w obiekty usług nieuciążliwych oraz teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową związaną z gospodarką rolną, drogę wewnętrzną i przepompownię ścieków. Niniejsza zmiana planu obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową.

Zgodnie z definicją zabudowy zagrodowej zawartą w przepisach prawa budowlanego - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) cytat: § 3. *Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:*

*zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;*

Jak z powyższego wynika zmiana planu spowoduje wyeliminowanie obiektów uciążliwych np. inwentarskich.

#### **Uwaga Nr 8**

Naruszenie art. 17 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) i sporządzonego na jego podstawie Gminnego Programu Ochrony Środowiska, który określa cele ekologiczne, priorytety, harmonogram działań proekologicznych, oraz źródła finansowania niezbędne do osiągnięcia postawionych celów.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren objęty zmianą planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH280055, w stosunku do którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 20 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH280055 zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 20 maja 2016 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH280055.

Plan Zadań Ochronnych (PZO) jest dokumentem bardziej szczegółowym niż Gminny Program Ochrony Środowiska a Gminny Program Ochrony Środowiska nie może zawierać ustaleń sprzecznych z PZO. Dlatego przy opracowaniu zmiany planu wzięto pod uwagę przede wszystkim postanowienia PZO.

#### **Uwaga Nr 9**

Naruszono postanowienia poprzedniego planu, poprzez radykalną zmianę przeznaczenia działek graniczących o numerach i 258/1 ze sobą, przez co Miasto znacząco uniemożliwi korzystanie z dotychczasowych funkcji działek o numerach m.in. 114/57 jako najbliższej usytuowanych działek.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Obowiązujący, obecnie zmieniany w części plan miejscowy, przeznacza tereny m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z ogrodami i dopuszcza wbudowanie w obiekty usług nieuciążliwych. Ustalenie to dotyczy wszystkich terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w granicach zmienianego planu. Zmiana planu obejmuje teren przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę zagrodową związaną z gospodarką rolną, istniejącą drogę wewnętrzną i istniejącą przepompownię ścieków.

Zgodnie z definicją zabudowy zagrodowej zawartą w przepisach prawa budowlanego - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2002 r., poz. 1225) cytat: § 3. *Ileokroć w rozporządzeniu jest mowa o:*

*zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;*

Jak z powyższego wynika zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, jest zmianą korzystną dla sąsiedztwa.

#### **Uwaga Nr 10**

Naruszenie poprzez wyeliminowanie zakazów i wprowadzenie ich zniesienia na podstawie nieistniejących przesłanek, bowiem na działkach sąsiednich brak jest zabudowy jaka jest planowana na działce objętej zmianą, wszystkie inne działki mają charakter mieszkaniowy i nigdy nie przewidywano w tym terenie żadnych usług, a już z pewnością zabudowy przy granicy działki.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:



Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają tereny sąsiadujące bezpośrednio z obszarem zmiany planu pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą wraz z ogrodami i dopuszcza wbudowanie w obiekty usług nieuciążliwych.

#### **Uwaga Nr 11**

Zgodnie z § 6 projektu zakazuje się terenie objętym zmianą nowych inwestycji, w szczególności takich, które mogą znacząco negatywnie wpływać na przedmiot ochrony obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich i obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH2800055, natomiast planowana zabudowa domków letniskowych i znaczne zwiększenie intensywności użytkowania terenu, może wpłynąć negatywnie znacząco na teren chroniony. Trudno uznać, że teren usługowy, w tym może być to np. turystyka będzie nieuciążliwa. Mało tego dopuszczono lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Ustalona w niniejszej zmianie planu intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkalno-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi od 0,1 do 0,8 i maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej. Są to wskaźniki zabudowy ekstensywnej. W zmienianym planie wskaźników tych nie podaje się, ponieważ w owym czasie nie były wymagane. W projekcie zmiany mogą być realizowane wyłącznie usługi nieuciążliwe zdefiniowane jako działalność, „dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Ponadto w §6 ustalono co następuje: „dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi”.

Zmiana planu dopuszcza lokalizowanie budynków usługowych, gospodarczych i garażowych w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – stosownie do przepisów odrębnych. Oprócz ustaleń planu obowiązują przepisy prawa budowlanego, które zawierają warunki sytuowania obiektów przy granicy z działką sąsiednią.

#### **Uwaga Nr 12**

Przedmiotowy projekt uchwały pozostaje w sprzeczności z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, gdzie w części IV „Polityka zagospodarowania przestrzennego Województwa” – zawarto ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych, zapisując: lokalizowanie dopuszczać na obszarach, gdzie nie stworzą one kolizji z ochroną krajobrazu i ochroną przyrody”. Ochrona krajobrazu oznacza głównie ochronę cech fizjonomicznych cennych krajobrazów i ochronę potencjału widokowego krajobrazu. W tym przypadku planowana inwestycja stanie się dominującym tłem dla znajdującego się przy jej granicy „Obszaru Krajobrazu Chronionego Jezior Mrągowo-Legińskich”.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Procedowana zmiana planu zmienia przeznaczenie terenu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Teren objęty zmianą położony jest w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów przeznaczonych pod analogiczną zabudowę. Zmiana przeznaczenia korzystnie wpłynie na krajobraz i nie stoi w konflikcie z istniejącym zagospodarowaniem.

### **Uwaga Nr 13**

Naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest art. 6, 15 ust. 1 i 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że kwestionowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z postanowieniami studium oraz, że przy jego uchwalaniu organ administracji nie przekroczył granic władztwa planistycznego. Zaznaczyć przy tym należy, że gmina w Studium nie przeznaczyła terenów objętych inwestycją, pod zabudowę usługowa, a jedynie pod mieszkaniową.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) stanowi:

*Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.*

*Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

*1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*

*2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*

*3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

*Art. 28. 1. Istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.*

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo. Teren objęty zmianą planu położony jest w wyznaczonej na rysunku studium strefie II „Krajobrazowej” w obszarze IIB, dla której ustalono następujące funkcje: turystyka, rolnictwo. W studium pokazane są granice obowiązującego planu miejscowego, który podlega niniejszej zmianie wraz ze wskazaniem terenu przeznaczonego w tym planie pod zabudowę.

### **Uwaga Nr 14**

Nie podaniu w projekcie oraz w uzupełnionej prognozie odległości od obszaru krajobrazu chronionego i miejsca dopuszczalnej zabudowy i sugerowanie się wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę, zamiast obowiązującym rozporządzeniem wojewody o strefie ochronnej w tym terenie. Planowana inwestycja łamie przepisy Europejskiej Konwencji Krajobrazowej w zakresie ochrony krajobrazu z Dz. U. 2006, nr 14, poz. 98., poprzez niekorzystne jej oddziaływanie krajobrazowe na Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Co zarówno w planie, jak też prognozie oddziaływania na środowisko, zostało w całości pominięte.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Cały obszar objęty zmianą planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, co uwidocznione jest na rysunku planu. Teren zmiany planu położony jest poza pasem 100 m od brzegu jeziora Juksty. Granica tego pasa znajduje się poza zasięgiem mapy, na której sporządzany jest plan.

Procedowana zmiana planu zmienia przeznaczenie terenu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Teren objęty zmianą położony jest w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów przeznaczonych pod analogiczną zabudowę. Zmiana przeznaczenia korzystnie wpłynie na krajobraz i nie stoi w konflikcie z istniejącym zagospodarowaniem.

#### **Uwaga Nr 15**

Ponadto nie uwzględniono żadnego z żerujących tam gatunków nietoperza, ptactwa, zółwia. Co katastrofalne nie podano, że ta zabudowa ma znajdować się w zasięgu korytarza migracji ptaków ECONET. RDOŚ często dla danego terenu chronionego podawał, „że gwarancją uniknięcia zagrożeń dla środowiska przyrodniczego omawianego terenu i dla terenów pozostających w zasięgu jego oddziaływania, wynikającego z realizacji ustaleń tego planu, byłoby zachowanie go w stanie niezmienionym i zastosowanie unijnej zasady przezorności”.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Wg Prognozy oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanej zmiany planu w roku 2021 i zaktualizowanej w roku 2023 stwierdza się, że: „Na analizowanym terenie nie występują prawnie chronione gatunki fauny i flory, w tym siedliska i gatunki zwierząt będące przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000. Przeprowadzona penetracja terenu nie potwierdziła gniazdowania gatunków awifauny. Ponadto w trakcie obserwacji nie stwierdzono występowania dzikiej zwierzyny”.

#### **Uwaga Nr 16**

Brak informacji publicznej, debat oraz wyznaczenie konsultacji po dwóch dniach od wyłożenia projektu, pomimo ustalenia, iż inwestycja jest o dużym zasięgu i dotyczy dużej zabudowy, mogącej negatywnie wpłynąć na środowisko, bowiem sąsiedowanie obu funkcji wzajemnie się wyklucza.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Zmiana planu obejmuje teren umożliwiający wydzielenie 11 działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i trzech działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Nie jest to „duża zabudowa”.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez przeprowadzenie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.1094 ze zm.).

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez informacje na stronie internetowej Gminy Mrągowo, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z podaniem miejsca i terminu dyskusji publicznej.

### Uwaga Nr 17

Zarzucam brak przeprowadzonej analizy, co do kontekstu ekonomicznego dla mieszkańców, w wielu przypadkach zmiany z funkcji mieszkalnej na mieszkalno-usługowe, potwierdzono:

- spadek wartości nieruchomości przyległych do tych terenów,
- pogorszenie walorów krajobrazowych,
- zubożenie miejscowej ludności.

### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W procedowanej zmianie planu zmienia się przeznaczenie terenu z funkcji zabudowy zagrodowej związanej z gospodarką rolną na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na części terenu dopuszcza się usługi nieuciążliwe nie zakłócające warunków zamieszkania na sąsiednich terenach o funkcji mieszkaniowej.

W ustaleniach projektu zmiany planu usługi nieuciążliwe definiuje się następująco:

*Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:*

*usługach nieuciążliwych - oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa stanowi działalność, dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;*

Nadmienić należy, że obecnie obowiązujący plan na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza usługi wbudowane.

Powyższe wskazuje, że zmiana planu poprawia warunki zamieszkania na działkach sąsiednich eliminując możliwość lokalizowania budynków służących gospodarce rolnej np. inwentarskich. Można więc wnioskować, że sporządzana zmiana spowoduje raczej wzrost wartości nieruchomości sąsiednich a nie spadek.

Wójt Gminy Mrągowo

Piotr Piercewicz