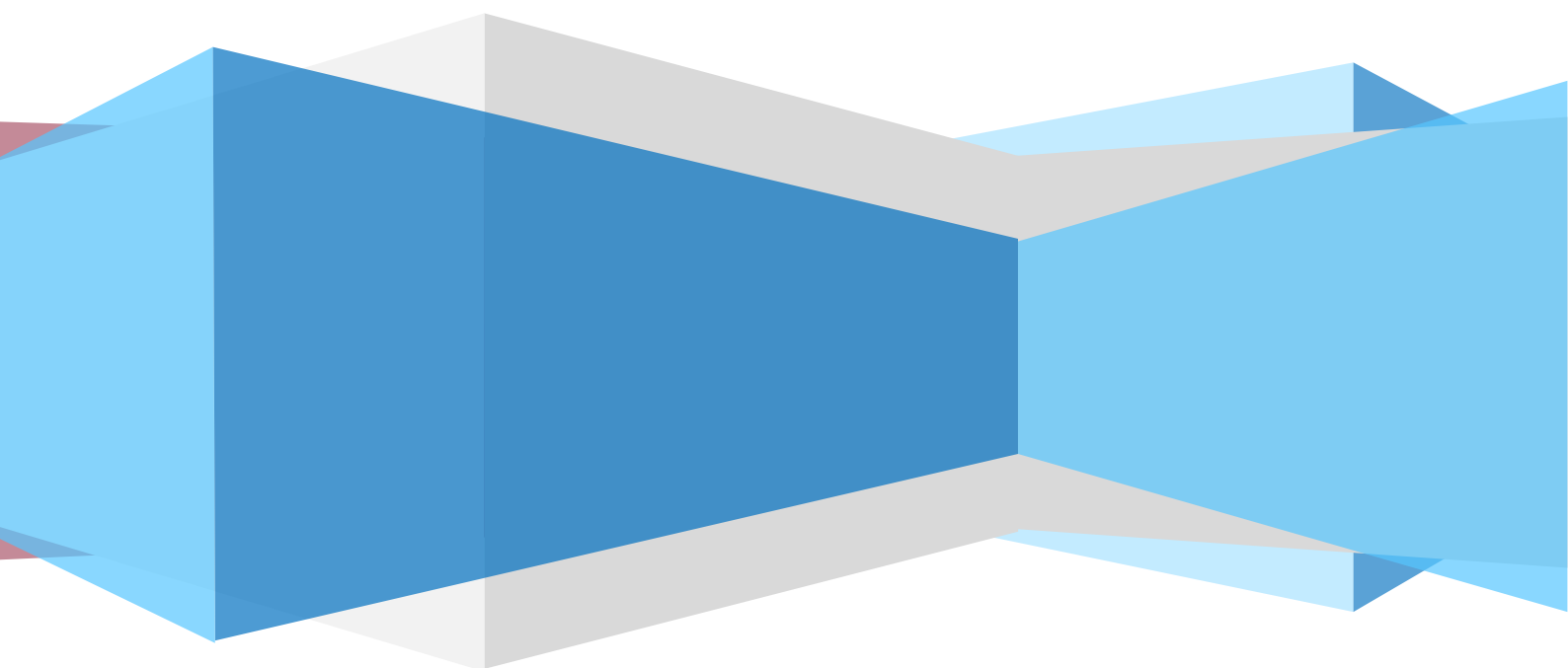




UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,
11-034 STAWIGUDA
tel.: 530 - 638 - 052
e-mail: biuro@esprit.net.pl
strona internetowa: www.esprit.net.pl

ANALIZA KRAJOBRAZOWA

***DOTYCZY: WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOTYST MAŁY, GMINA MRĄGOWO NA KRAJOBRAZ***



SPIS TREŚCI

1.	CEL OPRACOWANIA.....	3
2.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
3.	USTALENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
4.	USTALENIA PROJEKTU AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO	10
5.	ANALIZA KRAJOBRAZU – EKSPOZYCJA PRZEDSIĘWZIĘCIA	12
6.	FORMY OCHRONY KRAJOBRAZU W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	27



1. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena wpływu na krajobraz projektowanych rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Notyst Mały, gmina Mrągowo.

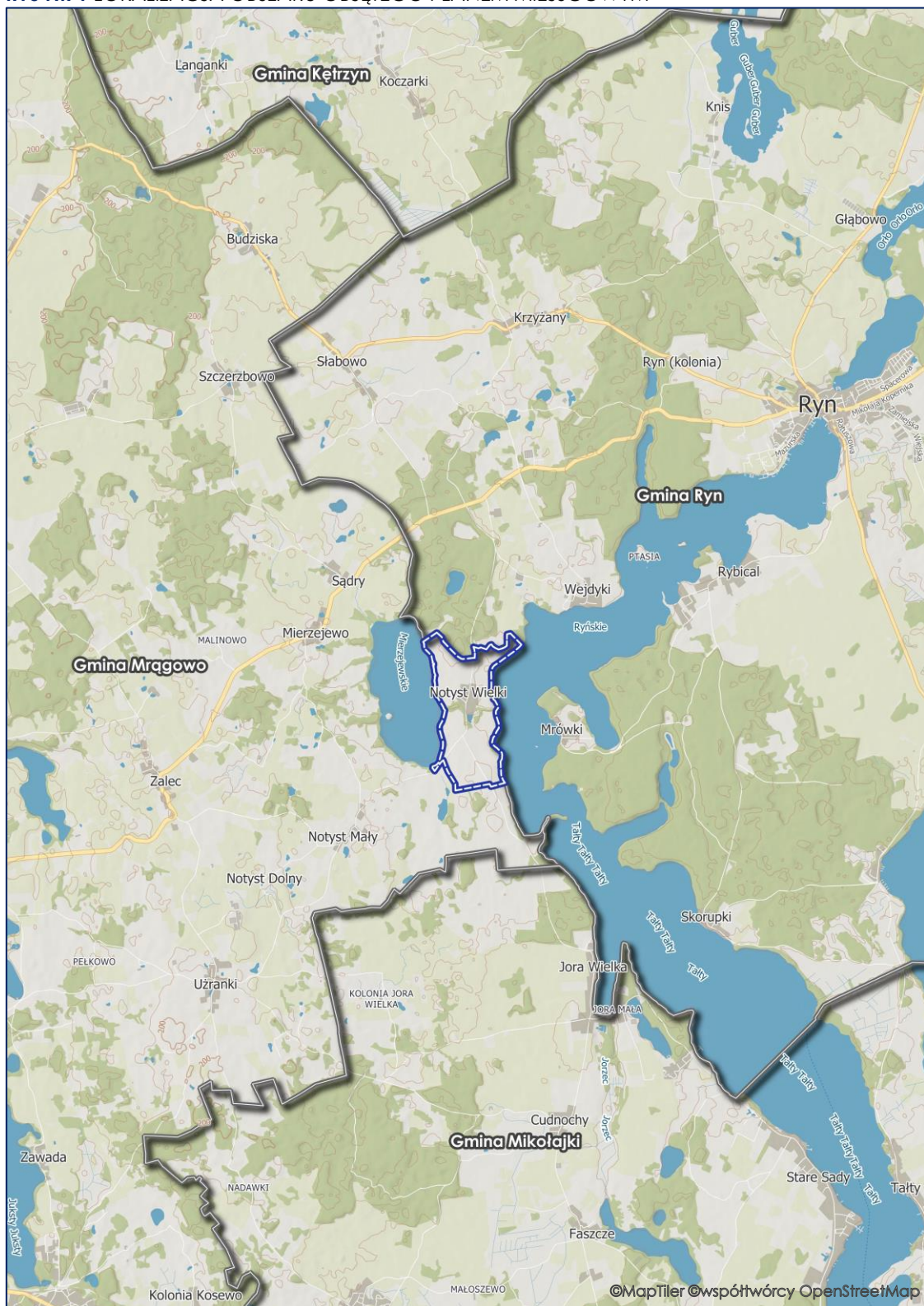
Zgodnie z Europejską Konwencją Krajobrazową z 20 października 2000 r. ratyfikowaną przez Polskę 27 września 2004 r., (wejście w życie 1 stycznia 2005 r.) **krajobraz** oznacza „obszar, postrzegany przez ludzi, którego charakter jest wynikiem działania i interakcji czynników przyrodniczych i/lub ludzkich”, natomiast poprzez **ochronę krajobrazu** należy rozumieć „działania na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować i harmonizować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych”. Również zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez **krajobraz** „należy rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka”.

W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę wpływu zastosowanych rozwiązań projektu planu miejscowego na krajobraz. Dokonano również inwentaryzacji urbanistycznej w postaci wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem, a także przeanalizowano materiały i dokumenty wyjściowe w szczególności numeryczny model terenu, numeryczny model pokrycia terenu oraz dane chmury punktów LIDAR.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszar objęty projektem miejscowego planu na podstawie *Uchwały Nr X/61/19 Rady Gminy Mrągowo z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Notyst Mały* zlokalizowany jest w jednostce osadniczej miejscowości Notyst Wielki, w gminie Mrągowo, w bezpośrednim otoczeniu jezior Ryńskiego i Mierzejewskiego. Przez centrum terenu przepływa rzeka Użranka, która łączy oba zbiorniki wodne, stanowiąc istotny element struktury hydrograficznej tego obszaru. Analizowany teren charakteryzuje się szczególnymi walorami krajobrazowymi, z uwagi na bliskość naturalnych elementów środowiska, takich jak kompleksy leśne, otwarte przestrzenie rolnicze oraz układ osadniczy miejscowości. Na terenie znajduje się również zabytkowy dworek pochodzący z XIX wieku, stanowiący przykład architektury neoklasycystycznej, wpisany do ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego. Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje teren o powierzchni ok. 149 ha.

RYS NR 1 LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://openmaptiles.org/>,



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

RYS NR 2 OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM NA TLE ORTOFOTOMAPY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMS/StandardResolution>,
<https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/>



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

3. USTALENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kładzie szczególny nacisk na zachowanie terenów zielonych, które stanowią istotną część obszaru, a ich powierzchnia dominować będzie w planowanym zagospodarowaniu. Plan przewiduje tereny zieleni naturalnej i urządzonej, a także obszary wodne i rekreacyjne, które stanowią kluczowy element struktury przestrzennej, wspierając ekologiczną i estetyczną wartość terenu. Zabudowa, w tym tereny mieszkaniowe i turystyczne, zostały zaplanowane w sposób uzupełniający i harmonizujący z zastanym krajobrazem, z zachowaniem odpowiednich proporcji. W szczególności plan uwzględnia zabudowę mieszkaniową i turystyczną, jednak w kontekście dominacji terenów zielonych, które wyznaczają charakter przestrzeni. Taki podział zapewnia zrównoważony rozwój, gdzie funkcje zabudowane są w pełni zintegrowane z otaczającą przyrodą. W projekcie planu miejscowego ustalono następujące tereny elementarne:

- 1) UT – teren zabudowy usług turystycznych,
- 2) UT-US – teren usług turystycznych lub/i usług sportu i rekreacji,
- 3) UT-ZP – teren usług turystyki z zielenią urządzoną,
- 4) OTW – teren obsługi turystyki wodnej,
- 5) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 6) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług nieuciążliwych,
- 8) RM – teren zabudowy zagrodowej,
- 9) ZB – teren plaży,
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 11) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 12) WR – teren rowu,
- 13) WP – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących,
- 14) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących,
- 15) KP-IT – teren parkingu lub/i infrastruktury technicznej,
- 16) KDD – teren komunikacji drogowej dojazdowej,
- 17) KDW – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Na poniższym rysunku przedstawiono strukturę funkcjonalno-przestrzenną projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



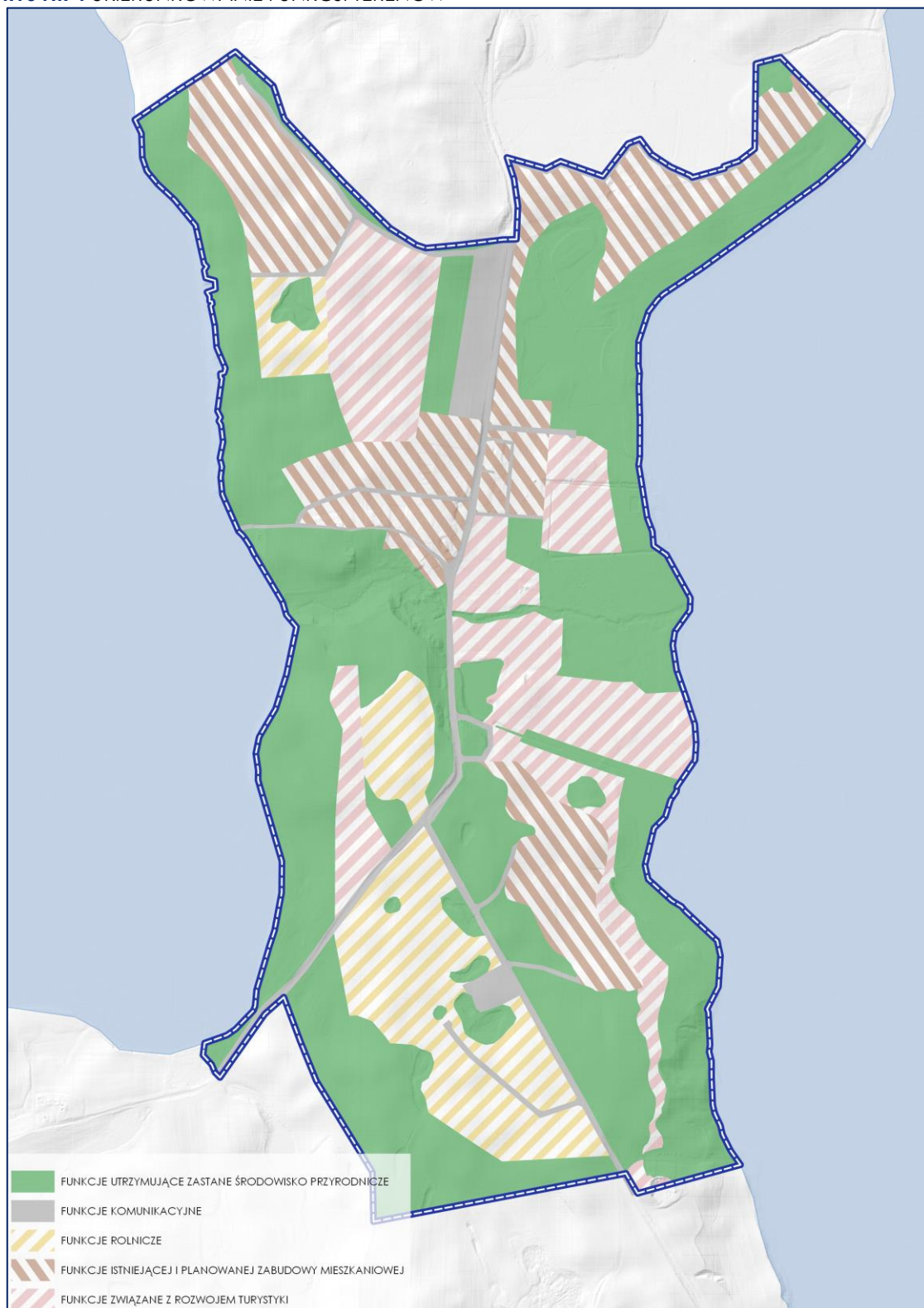
Plan miejscowy przewiduje w pierwszej kolejności zachowanie i ochronę środowiska przyrodniczego, które zajmuje 50% powierzchni terenu, co podkreśla jego kluczowe znaczenie w utrzymaniu równowagi ekologicznej. Na dalszym etapie przewidziano 15% powierzchni na funkcje związane z rozwojem turystyki, co umożliwia wprowadzenie obiektów rekreacyjnych oraz obiektów służących obsłudze ruchu turystycznego, zgodnych z otoczeniem. Planowana jest zabudowa mieszkaniowa, która obejmuje 18% powierzchni, uwzględniając zarówno istniejącą, jak i przyszłą zabudowę. Tereny obejmujące funkcje rolnicze zajmują 11%, co podkreśla znaczenie zachowania tradycyjnych funkcji rolniczych w obszarze. Ostatnie 6% obszaru to przestrzeń przeznaczona na potrzeby infrastruktury komunikacyjnej, które mają zapewnić odpowiednie skomunikowanie analizowanego terenu w projektowanej wewnętrznej strukturze urbanistycznej jak i powiązać obszar z zewnętrznym układem komunikacyjnym regionu.

TAB. NR 1 UDZIAŁ GŁÓWNYCH FUNKCJI TERENU W STOSUNKU DO CAŁOŚCI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

UKIERUNKOWANIE FUNKCJI TERENÓW	POWIERZCHNIA [HA]	UDZIAŁ PROCENTOWY W STOSUNKU DO CAŁOŚCI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
FUNKCJE UTRZYMUJĄCE ZASTANE ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	75.0881	50%
FUNKCJE KOMUNIKACYJNE	8,5858	6%
FUNKCJE ROLNICZE	16.3168	11%
FUNKCJE ISTNIEJĄCEJ I PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	26.5146	18%
FUNKCJE ZWIĄZANE Z ROZWOJEM TURYSTYKI	23.3634	15%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu miejscowego

RYS NR 4 UKIERUNKOWANIE FUNKCJI TERENÓW



Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu miejscowego

4. USTALENIA PROJEKTU AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Zgodnie z treścią projektu audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego celem jego sporządzenia jest identyfikacja krajobrazów występujących na obszarze województwa, określenie ich cech charakterystycznych oraz dokonanie oceny ich wartości. Audyt krajobrazowy nie jest aktem prawa miejscowego i nie wiąże swoją treścią decyzji w sprawach indywidualnych.

Projekt audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego wyłożono do publicznego wglądu od dnia 05.11.2024 r. do 05.12.2024 r. Zgodnie z treścią ww. dokumentu **na terenie objętym planem miejscowym** zidentyfikowano obszar o którym mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. **Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.**

Ponadto w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie wyznaczono krajobrazu priorytetowego, którego granice oraz sposób zagospodarowania obowiązkowo określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku nr 5 przedstawiono lokalizację obszaru objętego projektem planu miejscowego na tle Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich oraz zidentyfikowanego w sąsiedztwie krajobrazu priorytetowego „Zespół Jezior: Ryńskie I Tałty”.

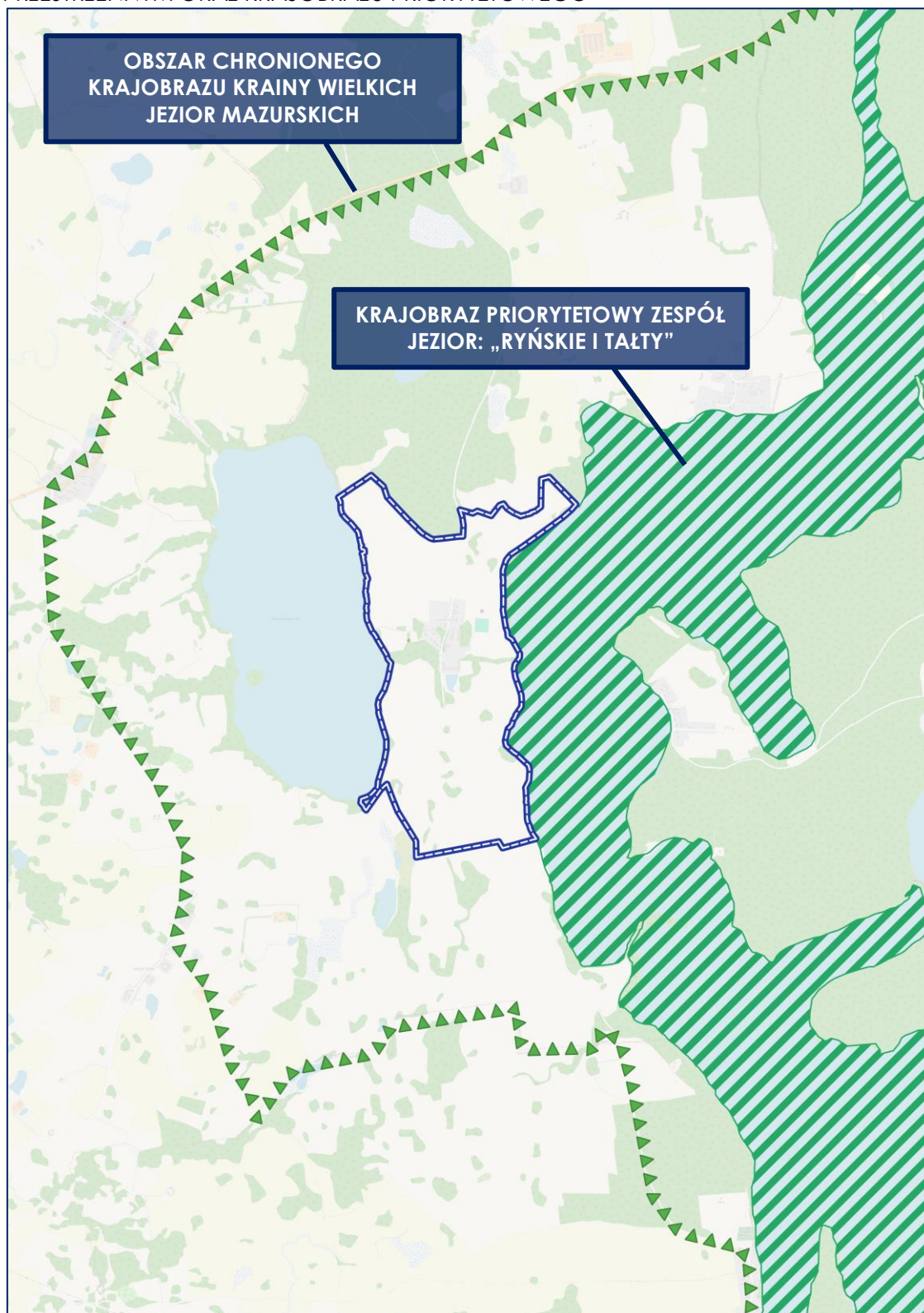
Wskazać należy, iż na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich obowiązuje *Uchwała Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.* Projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z ustaleniami wskazanymi ww. akcie prawnym regulującym omawianą formę ochrony przyrody. W szczególności przytoczyć należy m.in. ustalenia ogólne - §6 ust. 2 i 3 projektu planu miejscowego:

2. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) wskazuje się położenie planu w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz obszaru rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i granic dostępu do wód publicznych uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

RYS. NR 5 OBSZAR OBJĘTY PLANEM NA TLE OBSZARU O KTÓRYM MOWA W ART. 38A UST. 3 PKT 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO



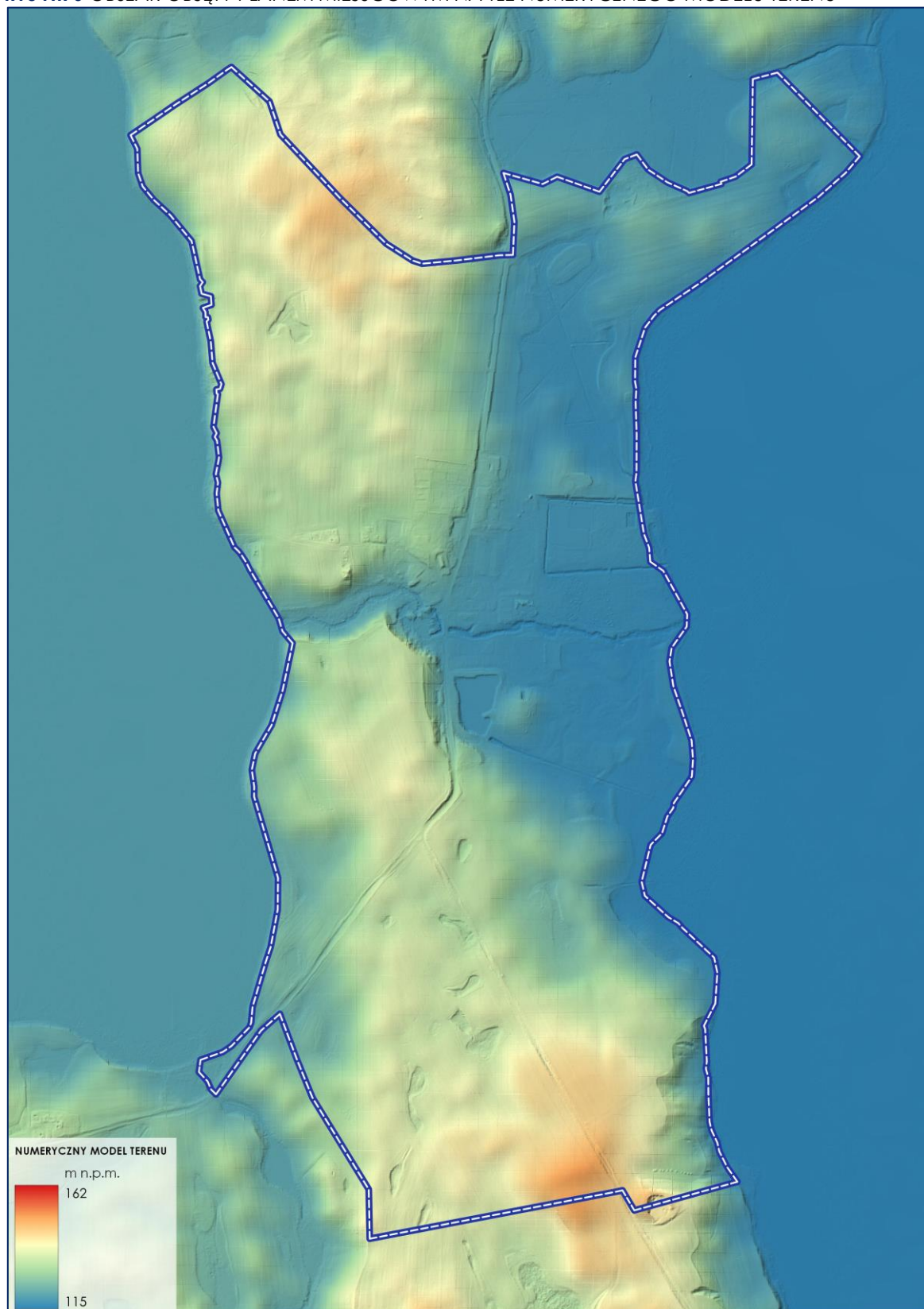
Źródło: dane Warmińsko-Mazurskiego Biura Planowania Przestrzennego

5. ANALIZA KRAJOBRAZU – EKSPOZYCJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Celem opracowania jest ocena ekspozycji planowanego przedsięwzięcia w kontekście istniejącej struktury krajobrazu. W związku z powyższym przeprowadzono szczegółowe badania z zastosowaniem numerycznego modelu terenu (NMT) oraz numerycznego modelu pokrycia terenu (NMPT), które to dane umożliwiły precyzyjne określenie relacji przestrzennych w obszarze objętym opracowaniem. Na podstawie zebranych danych dokonano wyodrębnienia wnętrza krajobrazowych, definiowanych przez kluczowe elementy krajobrazu, takie jak dominanty terenowe, ciągi zieleni wysokiej, wód powierzchniowych, komunikacji, a także istniejącą strukturę zabudowy. Wyniki analizy umożliwiają identyfikację obszarów o największej wrażliwości wizualnej, co pozwala na analizę założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu.



RYS NR 6 OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM NA TLE NUMERYCZNEGO MODELU TERENU

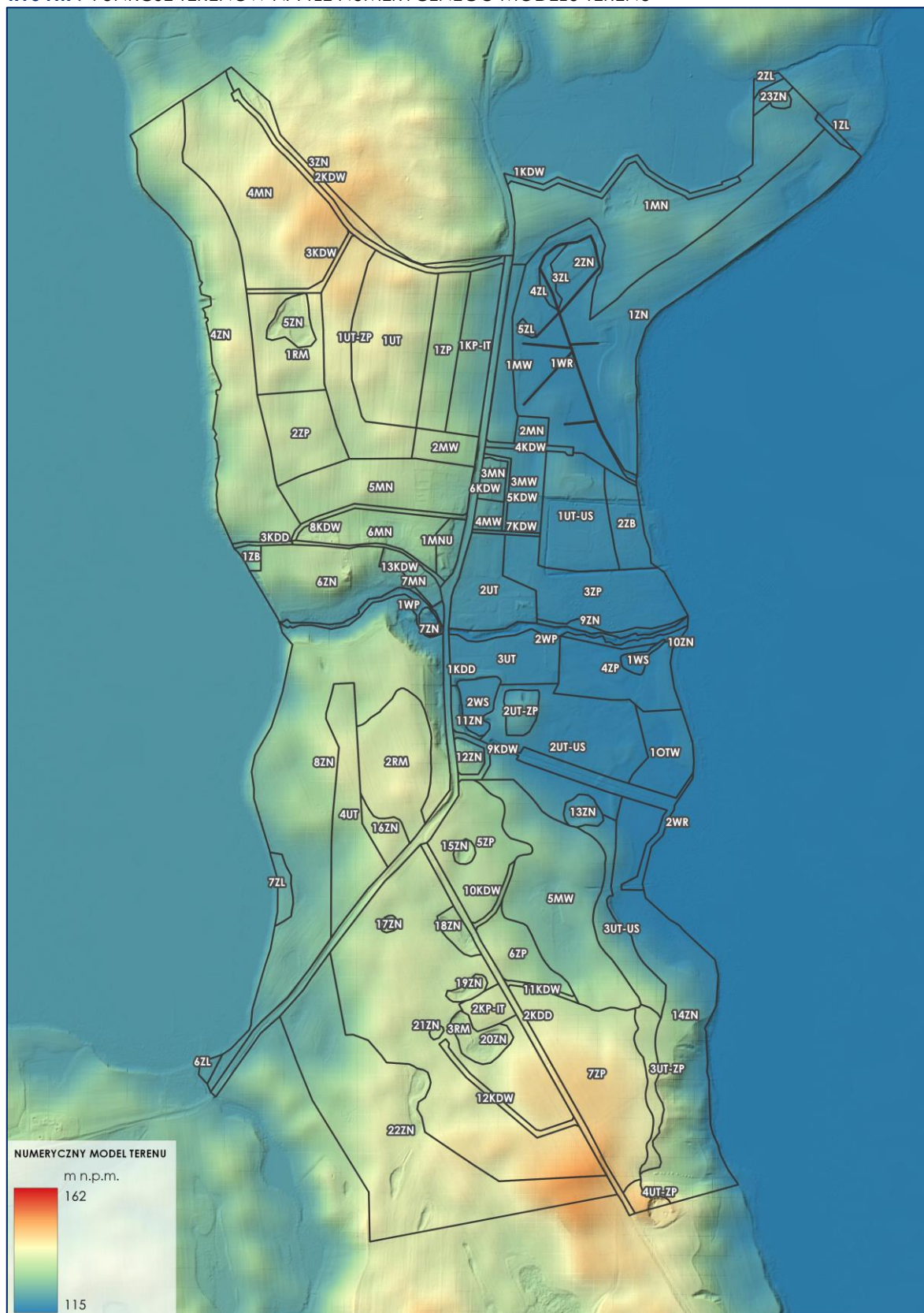


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportalu krajowego geoportal.gov.pl



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

RYS NR 7 FUNKCJE TERENÓW NA TLE NUMERYCZNEGO MODELU TERENU

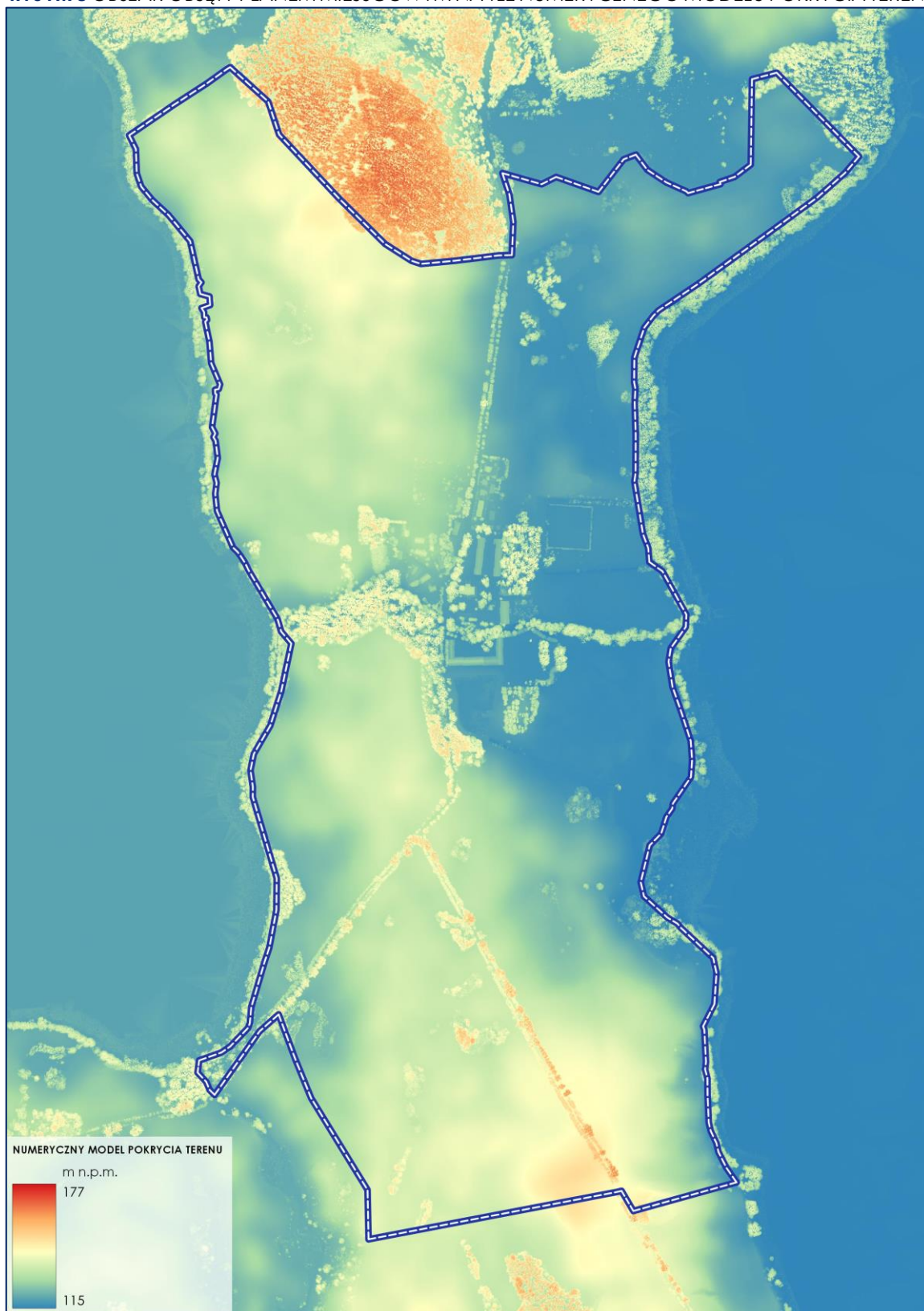


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportalu krajowego geoportal.gov.pl



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

RYS NR 8 OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM NA TLE NUMERYCZNEGO MODELU POKRYCIA TERENU

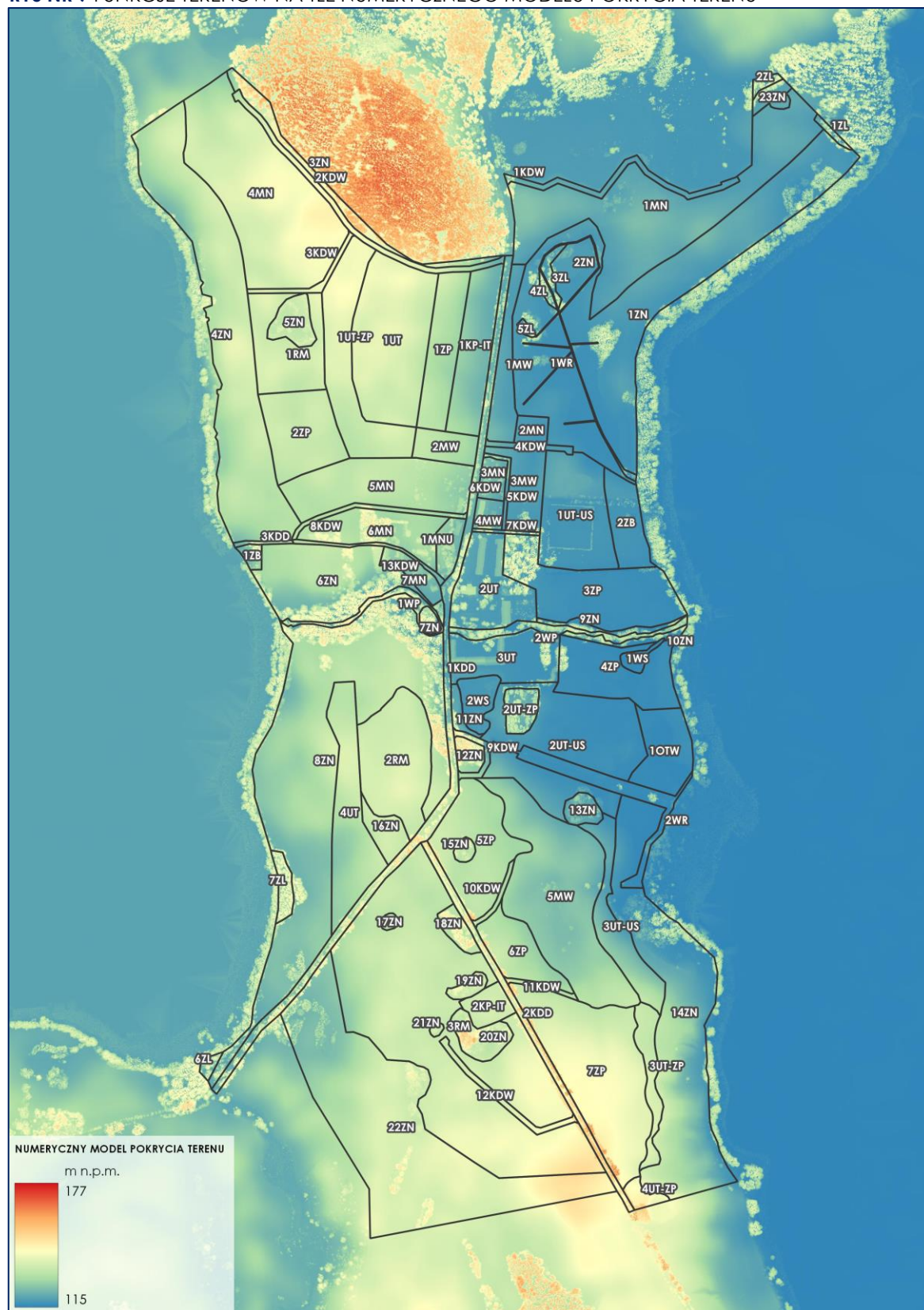


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportalu krajowego geoportal.gov.pl



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

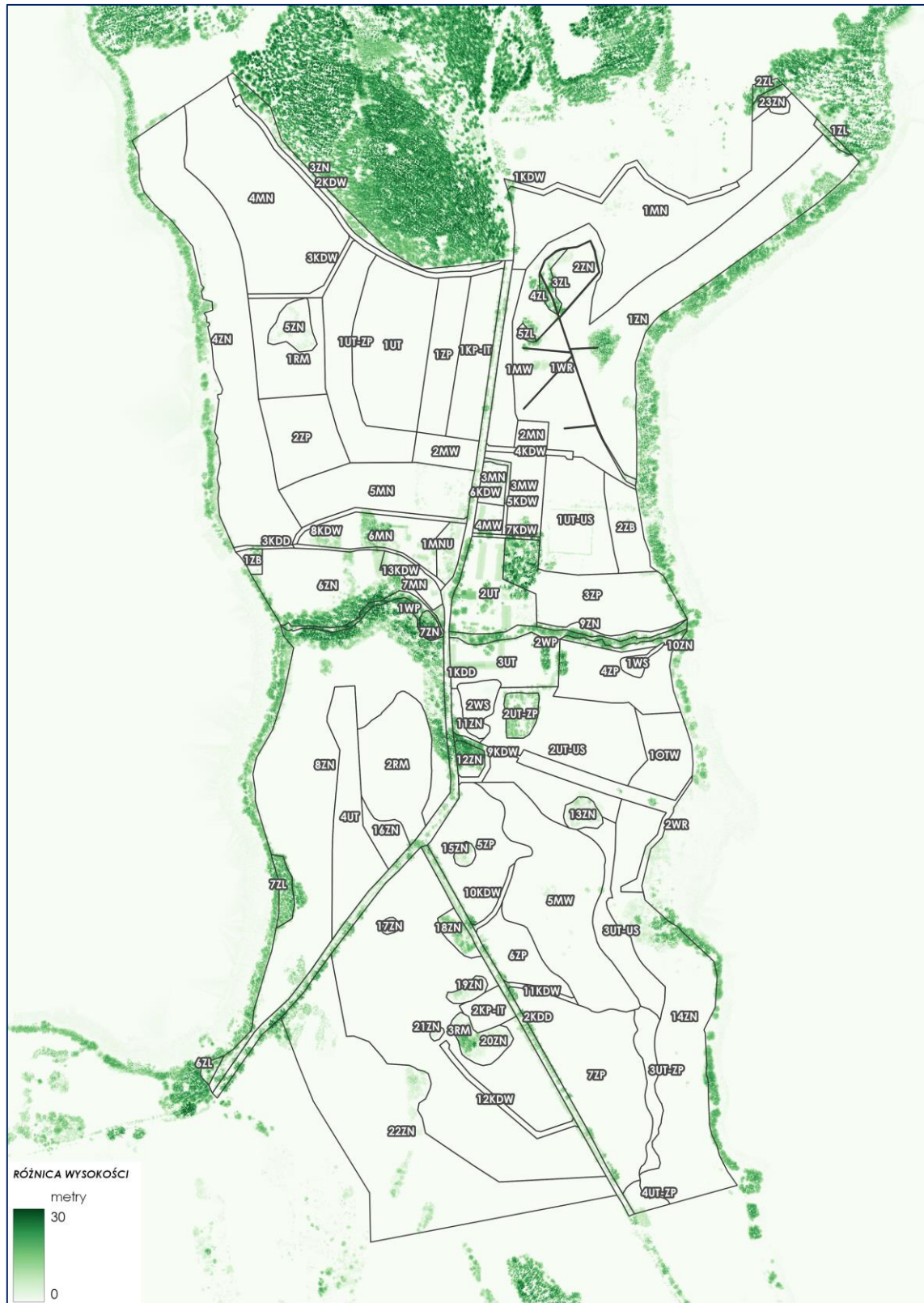
RYS NR 9 FUNKCJE TERENÓW NA TLE NUMERYCZNEGO MODELU POKRYCIA TERENU



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

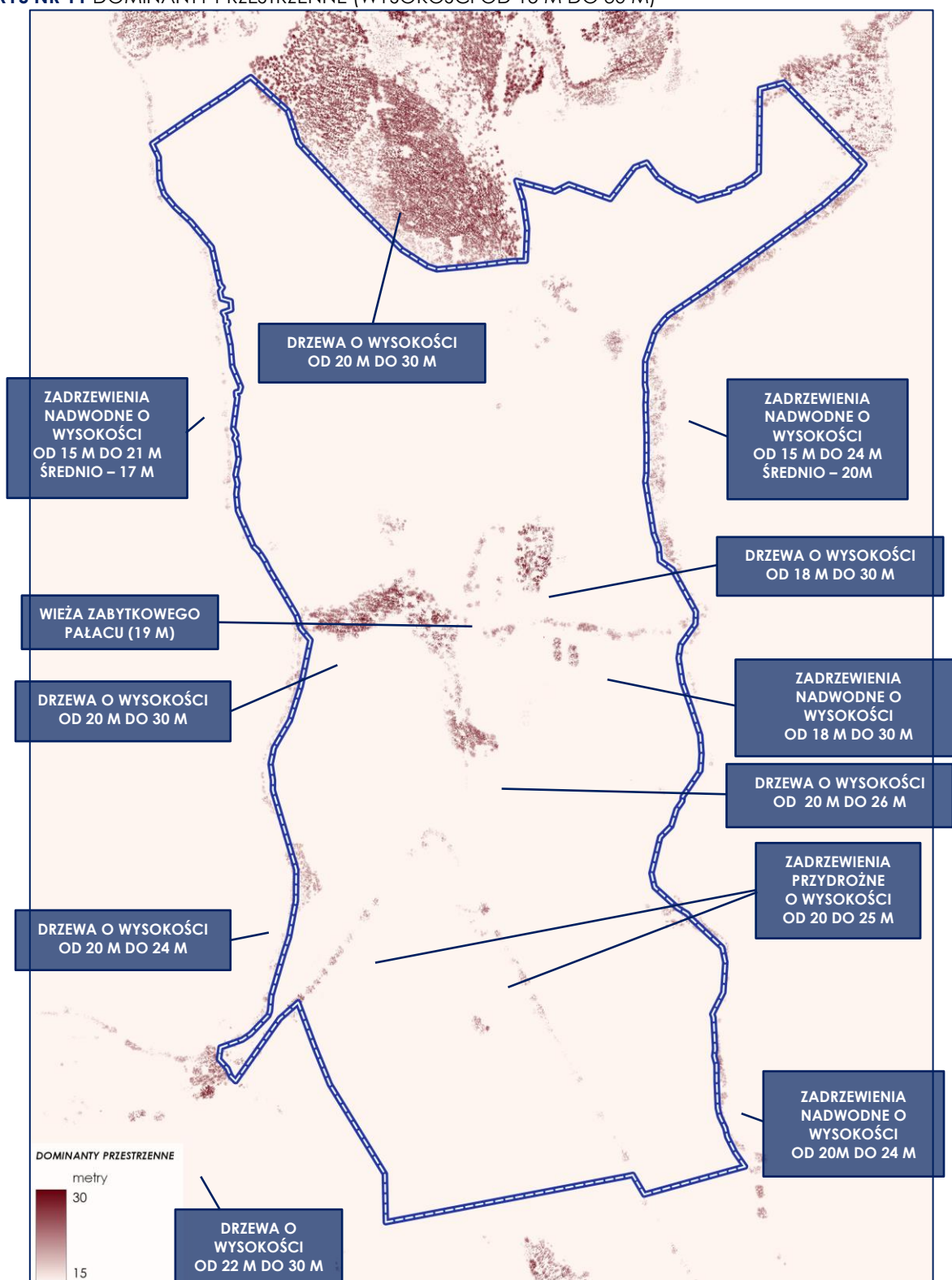
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportalu krajowego geoportal.gov.pl

RYS NR 10 RÓŻNICA WYSOKOŚCI W METRACH POMIĘDZY NUMERYCZNYM MODELEM TERENU A NUMERYCZNYM MODELEM POKRYCIA TERENU

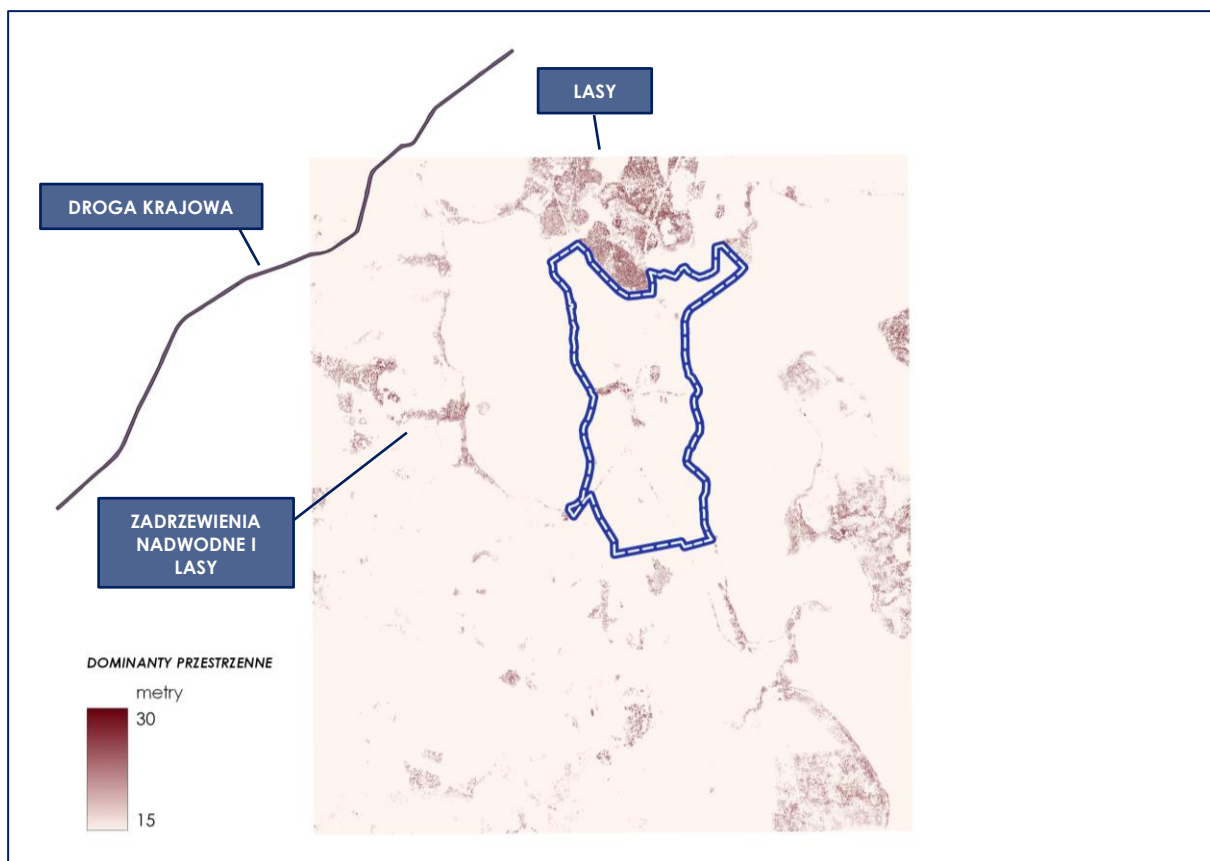


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportalu krajowego geoportal.gov.pl

RYS NR 11 DOMINANTY PRZESTRZENNE (WYSOKOŚCI OD 15 M DO 30 M)

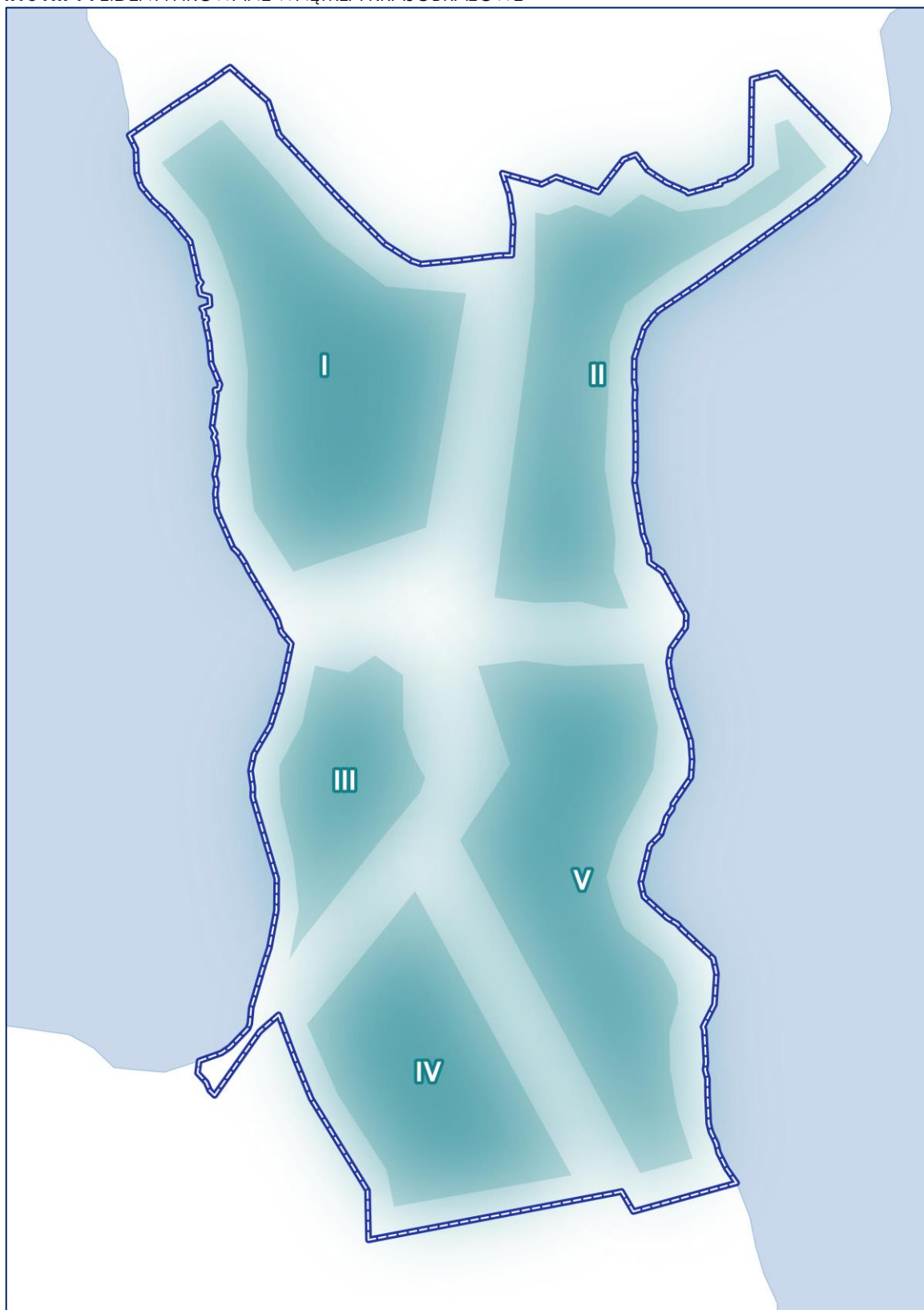


RYS NR 12 DOMINANTY PRZESTRZENNE (WYSOKOŚCI OD 15 M DO 30 M) OD STRONY DROGI KRAJOWEJ



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportalu krajowego geoportal.gov.pl

RYS NR 14 ZIDENTYFIKOWANE WNĘTRZA KRAJOBRAZOWE



Źródło: opracowanie własne



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

RYS NR 15 ZIDENTYFIKOWANE WNĘTRZA KRAJOBRAZOWE WRAZ Z ELEMENTAMI DOMINUJĄCYMI, CHARAKTERYSTYCZNYMI W KRAJOBRAZIE



Źródło: opracowanie własne



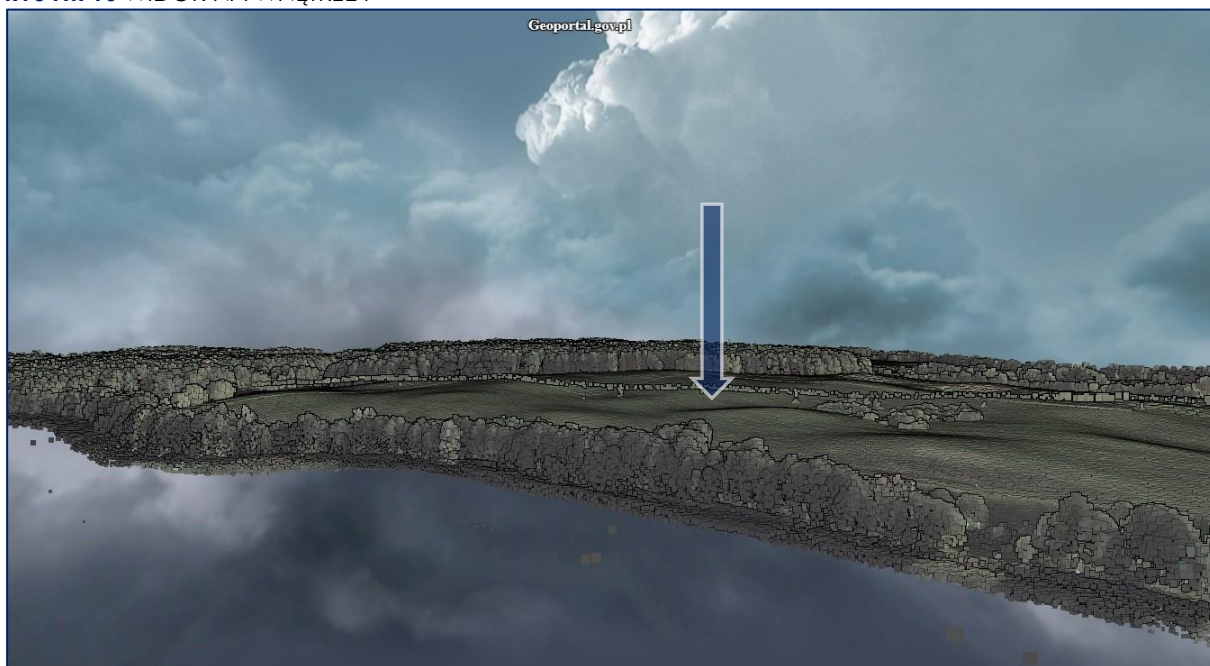
PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

Na podstawie przeprowadzonej analizy wyodrębniono pięć wnetrz krajobrazowych, których granice wyznaczają elementy dominujące, charakterystyczne w przestrzeni, takie jak zbiorniki wodne, zwarte kompleksy leśne, ciągi komunikacyjne oraz zadrzewienia przydrożne i nadwodne.

- I. **Wnętrze północno-zachodnie:** W północno-zachodniej części obszaru wnetrze wyznaczają od północy i południa zwarte kompleksy leśne o wysokości drzew od 20 do 30 m (średnio 24-26 m), od zachodu zadrzewienia nadwodne wzdłuż linii brzegowej jeziora Mierzejewskiego o wysokości 15-21 m, od wschodu zadrzewienia przydrożne o wysokości 10-17 m, wzdłuż istniejącego ciągu komunikacyjnego. W tym wnętrzu przewidziano realizację terenów elementarnych, oznaczonych symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1UT, 1RM, 2MW, 1MNU**.
- II. **Wnętrze północno-wschodnie:** Dominantę tego wnętrza, położonego w północno-wschodniej części, stanowi ten sam kompleks leśny, który występuje we wnętrzu pierwszym, od strony północno-zachodniej, oraz zadrzewienia nadwodne wzdłuż jeziora Ryńskiego o średniej wysokości 20 m. Od strony południowej krajobraz wzbogacają pojedyncze grupy drzew o wysokości 18-30 m oraz zabytkowy pałac z wieżą o wysokości ok. 19 m. Funkcje przypisane temu wnętrzu obejmują tereny elementarne tj. **1MN, 1MW, 2MN, 3MN, 3MW, 4MW, 1UT-US, 2UT**.
- III. **Wnętrze centralno-zachodnie:** Wnętrze to znajduje się w centralno-zachodniej części obszaru. Wyznaczają je od północy rzeka Użranka i otaczające ją zadrzewienia o wysokości 20-30 m, od zachodu zadrzewienia nadwodne o wysokości 20-24 m, a od południa i wschodu – zadrzewienia przydrożne o wysokości do 25 m. Dla tego obszaru przewidziano funkcje: **4UT, 2RM**.
- IV. **Wnętrze południowe:** Położone w południowej części terenu wnetrze jest zamknięte drogą otoczoną zadrzewieniami przydrożnymi o wysokości 20-25 m. Od zachodu wnetrze ogranicza skupisko drzew nadwodnych o wysokości 22-30 m. W tej części terenu zaplanowano funkcje oznaczone symbolem: **3RM**.
- V. **Wnętrze centralno-południowo-wschodnie:** To wnętrze, zlokalizowane w centralno-południowo-wschodniej części, wyznacza rzeka Użranka na północy oraz jezioro Ryńskie z zadrzewieniami nadwodnymi o wysokości 20-24 m na wschodzie. Od zachodu dominuje skupisko drzew o wysokości 18-26 m oraz zadrzewienia przydrożne (20-25 m) biegnące wzdłuż drogi. Przeznaczenie tego wnętrza obejmuje funkcje: **3UT, 2UT-ZP, 2UT-US, 1OTW, 5MW, 3UT-ZP, 3UT-US**.

Przeprowadzona analiza krajobrazowa wykazała, że obszar objęty projektem miejscowego planu charakteryzuje się różnicami wysokości terenu, które wyraźnie dzielą go na część wschodnią oraz zachodnią. Wschodnia część, obejmująca wnętrza nr 1, 3 i 4, zlokalizowana nad jeziorem Mierzejewskim, znajduje się średnio około 20 metrów wyżej w porównaniu do części zachodniej, obejmującej wnętrza nr 2 i 5, położone nad jeziorem Ryńskim. Różnica ta wynika z naturalnego ukształtowania terenu i stanowi istotny element krajobrazu, wpływając zarówno na jego ekspozycję, jak i na potencjał zagospodarowania przestrzennego w kontekście widokowym i funkcjonalnym.

RYS NR 16 WIDOK NA WNĘTRZE I



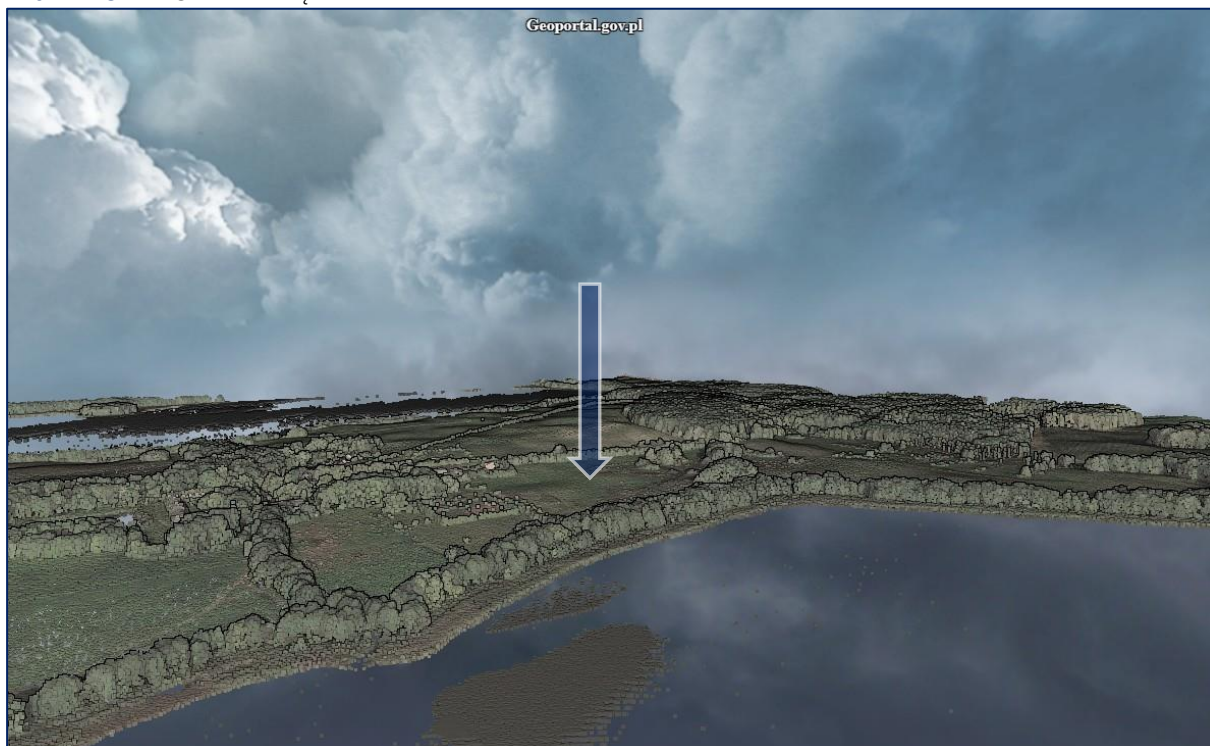
Źródło: chmura punktów LIDAR – geoportal.gov.pl

RYS NR 17 WIDOK NA WNĘTRZE I – WYSOKOSCI ELEMENTÓW DOMINUJĄCYCH



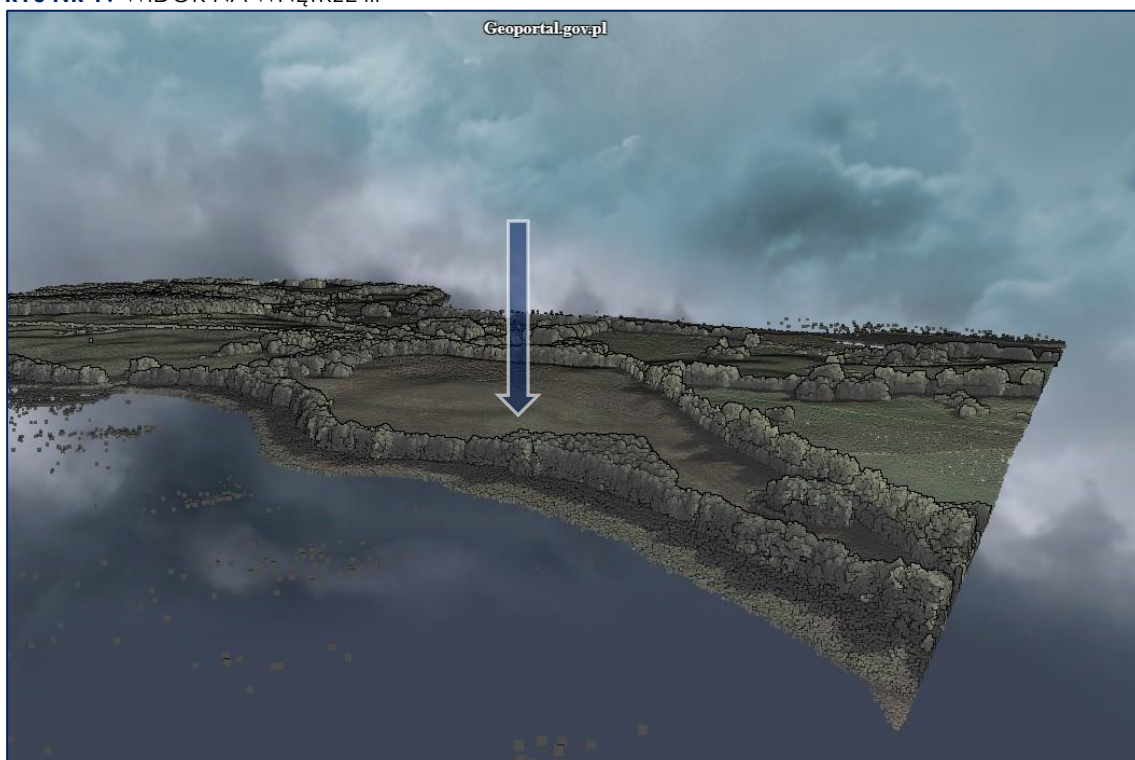
Źródło: chmura punktów LIDAR – geoportal.gov.pl

RYS NR 18 WIDOK NA WNĘTRZE II



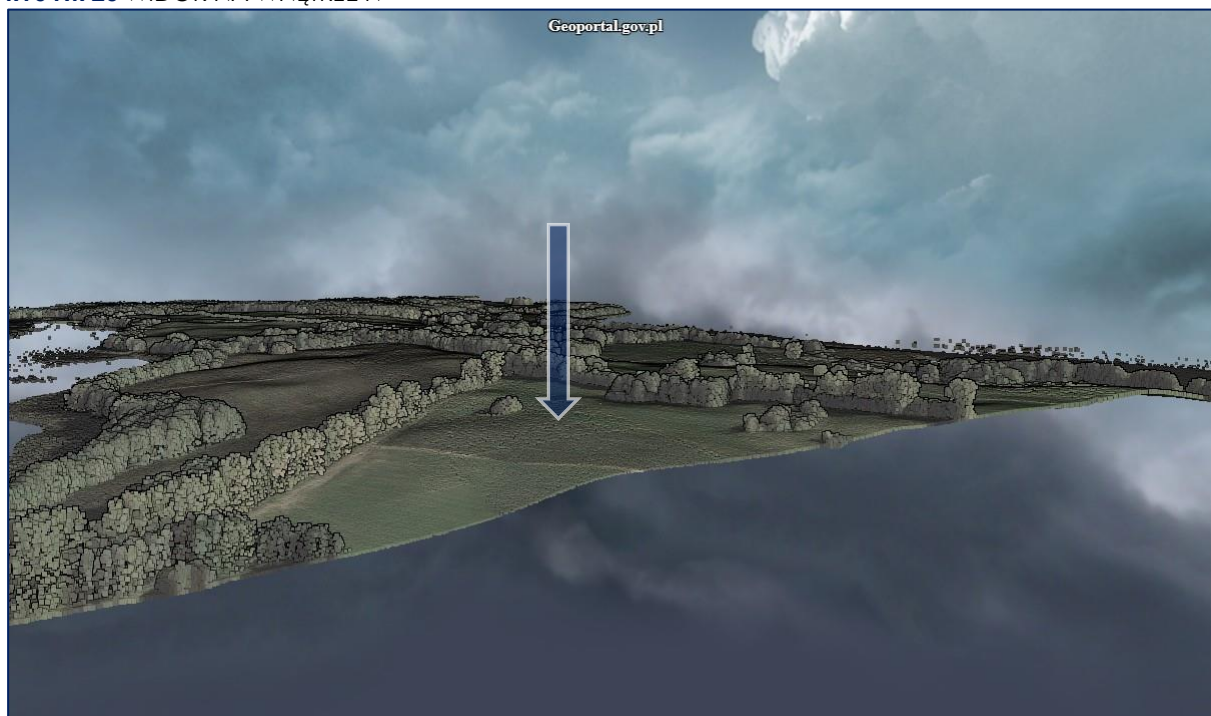
Źródło: chmura punktów LIDAR – geoportal.gov.pl

RYS NR 19 WIDOK NA WNĘTRZE III



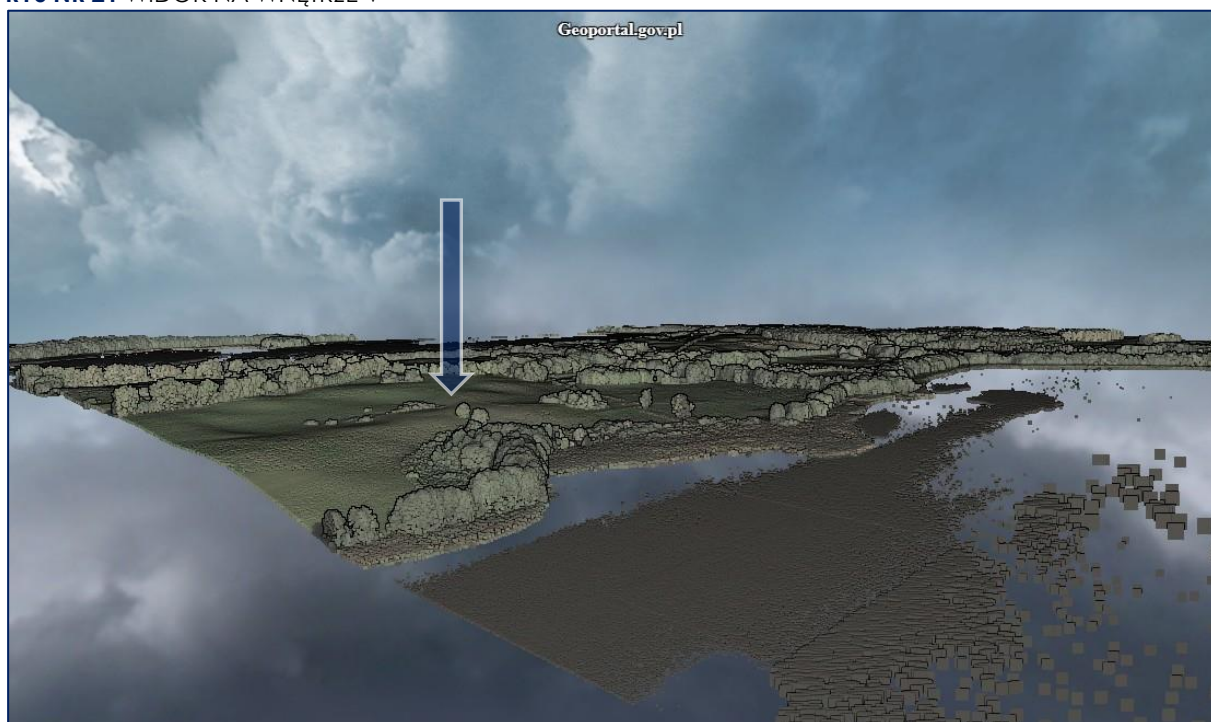
Źródło: chmura punktów LIDAR – geoportal.gov.pl

RYS NR 20 WIDOK NA WNĘTRZE IV



Źródło: chmura punktów LIDAR – geoportal.gov.pl

RYS NR 21 WIDOK NA WNĘTRZE V



Źródło: chmura punktów LIDAR – geoportal.gov.pl

Pomimo większej ekspozycji wschodniej części pod względem ukształtowania terenu, obszar ten wyróżnia się obecnością wyraźnych dominant przestrzennych, takich jak lasy od strony północnej o wysokości drzew dochodzącej do 30 m (wnętrze nr 1), zadrzewienia nadwodne wzdłuż brzegu jeziora Mierzejewskiego oraz zadrzewienia przydrożne. Dodatkowo w zachodniej części wewnątrz, takich jak nr 3, widoczne są zwarte zadrzewienia i wysoka roślinność wzdłuż rzeki Użranki. Tym samym projektowana zabudowa, uwzględniając zaproponowane przeznaczenie terenów, będzie mogła harmonijnie wpisać się w istniejące elementy dominujące w krajobrazie – w zieleni wysoką, tworząc spójny układ przestrzenny z uwzględnieniem walorów widokowych oraz funkcjonalnych.



6. FORMY OCHRONY KRAJOBRAZU W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto szereg ustaleń chroniących przyrodę oraz krajobraz. W ustaleniach dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu (§6 planu) wskazano m.in. na: „nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu”. Ponadto „zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §27, §28, §29, §30, §31, §32 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.” W §6 ust. 3 planu wskazano, że „wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz obszaru rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i granic dostępu do wód publicznych uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.” W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego (§7 planu) ustalono zachowanie i ochronę zespołu pałacowo-folwarcznego, zachowanie obszaru zabytku archeologicznego, ujętego w rejestrze zabytków województwa warmińsko – mazurskiego oraz obszarów zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W odniesieniu do zespołu pałacowo-folwarcznego ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu, pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji. Ponadto wskazano iż przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych. Zabudowę w otoczeniu zabytku podlegającym ochronie należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu. Ponadto plan wskazuje, iż w jego granicach nie występują obszary krajobrazów kulturowych. W zakresie kształtowania zabudowy w odniesieniu do wpływu na krajobraz plan ustala, że nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, w obszarze lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczonym na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniach szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi. W elewacjach budynków należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, wapień, drewno oraz tynki. Dopuszczono stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej

klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne. Dopuszczono również stosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym materiałów „smart”, a także ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji w elewacji budynków. W zakresie estetyki zakazano stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych, jednocześnie nakazując stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku. W zakresie kształtowania układu połaci dachu w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się ich realizację o wyodrębnionej kalenicy. Zakazano wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy. W ustaleniach planu zawarto również „zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu” oraz „zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w szczególności wskazanych na załączniku graficznym z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody”. Dodatkowo, m. in. dla terenów elementarnych 4UT, 2UT-US, 5MW ustalono, iż:

- „w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
- w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
- projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
- w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;”

Ponadto m.in. na terenach zieleni naturalnej dodatkowo ustalono, iż „w granicach obszarów wodno-błotnych wskazanych na załączniku graficznym obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń budowlanych oraz urządzeń wodnych za wyjątkiem obiektów realizowanych nad obszarami wodno-błotnymi, bez możliwości wykonania jakiegokolwiek ingerencji, prac ziemnych, umocnień, kotwiczeń w granicach obszarów wodno-błotnych” oraz „zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu z

zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody”.

Formą ochrony krajobrazu zastosowaną w projekcie planu miejscowego jest również ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do zachowania w granicach terenów elementarnych.

TAB. NR 2 MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

TEREN ELEMENTARNY	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1UT	min 30%
2UT	min 40%
3UT	min 40%
4UT	min 30%
1UT-US	min 40%
2UT-US	min 40%
3UT-US	min 60%
1UT-ZP	min 75%
2UT-ZP	min 75%
3UT-ZP	min 70%
4UT-ZP	min 70%
1OTW	min 50%
1MW	min 25%
2MW	min 25%
3MW	min 35%
4MW	min 35%
5MW	min 40%
1MN	min 60%
2MN	min 50%
3MN	min 50%
4MN	min 50%
5MN	min 50%
6MN	min 50%
7MN	min 50%
1MNU	min 50%
1RM	min 70%
2RM	min 50%

3RM	min 50%
1ZB	min 30%
2ZB	min 30%
1ZP	min 85%
2ZP	min 85%
3ZP	min 85%
4ZP	min 85%
5ZP	min 85%
6ZP	min 85%
7ZP	min 85%
1-23ZN	-
1-7ZL	-
1-2WR	-
1-2WP	-
1-2WS	-
1KP-IT	5%
2KP-IT	5%
1KDD	-
2KDD	-
3KDD	-
1-13KDW	-

***Źródło:** opracowanie własne na podstawie projektu planu miejscowego*

PROJEKTOWANIE WYSOKOŚCI ZABUDOWY WPISANEJ W KRAJOBRAZ

Na rysunku nr 22 przedstawiono projektowaną wysokość zabudowy na poszczególnych terenach elementarnych na tle numerycznego modelu terenu oraz elementów wyróżniających się w zastanym krajobrazie. Projekt miejscowego planu zakłada dostosowanie wysokości zabudowy do ukształtowania terenu oraz elementów dominujących, uwzględniając różnicę poziomów wynoszącą około 20 m między częścią wschodnią a zachodnią obszaru planu. W granicach pierwszego wnętrza krajobrazowego zaprojektowano teren 1UT, na którym planowana wysokość hotelu wynosi 14 m. Budynek ten, dzięki lokalizacji na tle zwartego kompleksu leśnego od strony północnej, wpisuje się w krajobraz, tworząc wizualną spójność z otoczeniem. Zastosowanie naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień czy cegła, dodatkowo zmniejszy kontrast między zabudową a środowiskiem naturalnym. Hotel,

choć usytuowany w wyeksponowanym punkcie, nie zakłóci harmonii krajobrazu dzięki odpowiedniemu usytuowaniu względem rzeźby terenu oraz zachowaniu istniejącej zieleni nadwodnej, która pełni funkcję bufora wizualnego. Widoczność obiektu będzie ograniczona od strony północnej i zachodniej przez otaczające lasy, zielen nadwodną oraz wzniesienie terenu, co pozwala na zachowanie dominujących walorów krajobrazowych w postaci zalesionych wzgórz oraz linii horyzontu. Teren 1UT, będący najwyżej położonym wnętrzem krajobrazowym, w tej konfiguracji nie zostanie zdominowany przez zabudowę, lecz zyska obiekt wpisujący się w jego charakter i podkreślający estetyczne walory tego miejsca. Sąsiednie tereny elementarne 4MN, 5MN (9 m), 1RM (10 m), 2MW (11 m) uzupełniają kompozycję, wpisując się w naturalne ukształtowanie terenu, nie zakłócając walorów krajobrazowych. W drugim wnętrzu krajobrazowym obejmującym m.in. teren 2UT wyróżnia się pałac dworski o wysokości 19 m, będący historyczną dominantą przestrzenną. Pozostałe tereny w tej części, takie jak 1UT-US (12 m), 1MW, 3MW i 4MW (11 m), 1MN (10 m) oraz 2MN i 3MN (9 m), zostały zaprojektowane z uwzględnieniem naturalnej rzeźby terenu w stosunku do części zachodniej obszaru planu oraz sąsiedztwa zieleni przydrożnej i nadwodnej. Ważną rolę odgrywają również tereny zieleni 3ZP i 2ZB (6 m) oraz tereny komunikacyjne o wysokościach obiektów budowlanych od 8 do 12 m, które funkcjonalnie łączą zabudowę z otoczeniem. Na obszarze trzeciego wnętrza krajobrazowego zaprojektowano teren 4UT o wysokości zabudowy do 14 m oraz teren zabudowy zagrodowej 2RM z maksymalną wysokością 10 m. Projektowana zabudowa uwzględnia lokalne ukształtowanie terenu i zadrzewienia, co pozwala na minimalizowanie wpływu inwestycji na krajobraz. Wnętrze krajobrazowe nr 4, z terenami zabudowy zagrodowej 3RM o maksymalnej wysokości 10 m, pozostaje obszarem o łagodnym zagospodarowaniu, które nie narusza istniejących walorów krajobrazowych. Na obszarze piątego wnętrza krajobrazowego zaplanowano zabudowę o wysokościach od 10 do 15 m, w tym na terenach 5MW (14 m), 3UT-US (12 m), 3UT-ZP (10 m) oraz 4UT-ZP (15 m). Zieleń naturalna, reprezentowana przez tereny 5ZP, 6ZP i 7ZP (6 m), zapewnia ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych.

RYS NR 22 PROJEKTOWANA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NA TLE NUMERYCZNEGO MODELU TERENU ORAZ ELEMENTÓW DOMINUJĄCYCH W KRAJOBRAZIE



Reasumując, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza kompleksowe ustalenia mające na celu ochronę przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego. Szczególną uwagę poświęcono zachowaniu naturalnej rzeźby terenu, ochronie zadrzewień nadwodnych i przydrożnych oraz przestrzeganiu zasad kształtowania zabudowy zgodnych z przepisami i wartościami krajobrazowymi. Plan chroni historyczny charakter zespołu pałacowo-folwarcznego i zabytków archeologicznych, regulując formy architektoniczne, materiały budowlane oraz kolorystykę obiektów. Na obszarze planu miejscowego wprowadzono szczególne ograniczenia, które mają na celu ochronę siedlisk roślin i zwierząt oraz minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na środowisko. Dzięki tym rozwiązaniom plan umożliwia zrównoważony rozwój przestrzenny, zapewniając jednocześnie poszanowanie walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru. Pomimo, że obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje rozległy i zróżnicowany teren, żaden z projektowanych obiektów nie przekracza wysokości istniejącego pałacu dworskiego, który pozostaje najwyższym obiektem budowlanym z maksymalną wysokością 19 m. Planowane inwestycje, dzięki przemyślanej lokalizacji i odpowiednim ograniczeniom wysokości, harmonijnie wpisują się w otaczającą przestrzeń, respektując historyczne i krajobrazowe walory obszaru. Przemyślana kompozycja wysokości budynków, ich usytuowanie względem lasów, wód oraz terenów zielonych gwarantuje, że nowa zabudowa harmonijnie wkomponuje się w otaczającą przestrzeń, zachowując równowagę krajobrazową.

