

Aneks nr 2 do
prognozy oddziaływania na środowisko
projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Kiersztanowo, gmina Mrągowo

Autor

mgr Łucja Krupińska

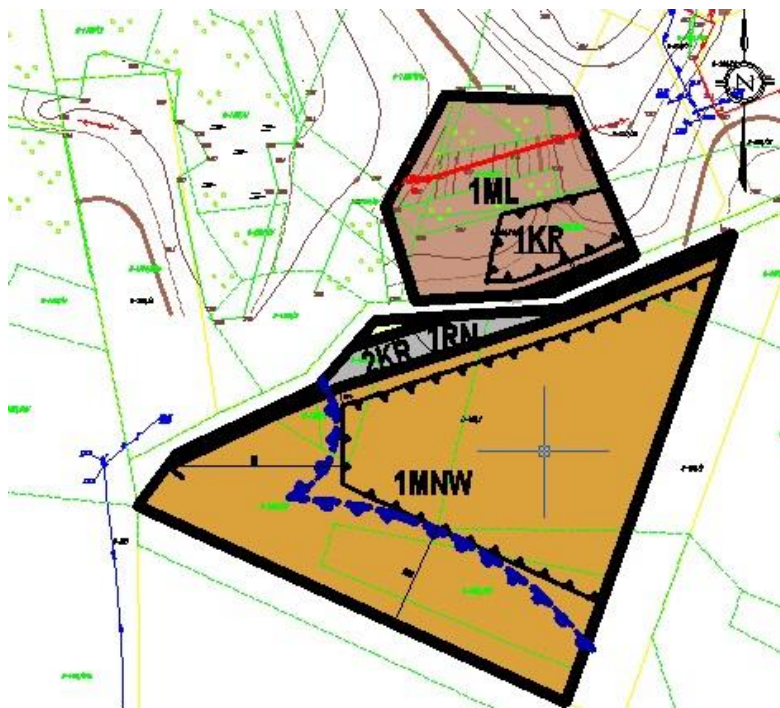
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ł. Krupińska', is positioned below the printed name.

Olsztyn, kwiecień 2024 rok

Tereny objęte projektem planu położone są na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2020r. poz. 55 z późn.zm.) to znaczy na obszarze chronionego krajobrazu. Jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Obecnie obowiązują na tym obszarze postanowienia uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich.

Aneks związany jest z uwagami z pisma RDOŚ znak WOPN.610.15.2.2024.MW.1 z dnia 29 lutego 2024 r. i w związku z nimi wprowadzeniem zmian w projekcie planu.

1. W odniesieniu do działki nr 198/1 (zał. nr 4), w związku ze wskazaniem przez RDOŚ występowania naturalnych zbiorników wodnych w okolicy przedmiotowej działki, projektem planu wyłączono z możliwości zabudowy teren znajdujący się w 100-metrowej strefie od wskazanych zbiorników wodnych. W ustaleniach projektu planu dla terenu 1MNW zał. 4 wprowadzono zapis: „W części terenu położonej w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej zbiorników wodnych znajdujących się poza granicami planu, którego granica oznaczona jest na rysunku planu, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych.” Natomiast na rysunku planu została wrysowana nieprzekraczalna linia zabudowy z uwzględnieniem 100-metrowej odległości od okolicznych zbiorników wodnych. Tym samym został spełniony zakaz z §5ust.1 pkt 8 uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich.

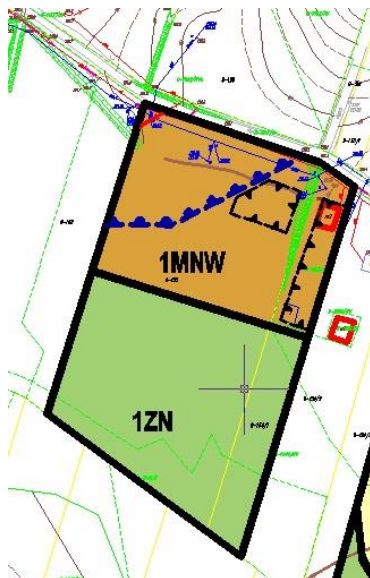


2. Działka nr 155 (zał. nr 3), przeznaczona jest w projekcie planu w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą (1MNW), w części pod zielen naturalną (1ZN). Na terenie przeznaczonym pod zielen naturalną obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, należy pozostawić w stanie naturalnym jako obszar wodno-błotny bez zmiany stanu siedlisk przyrodniczych i rzeźby terenu oraz stosunków wodnych. W granicach terenu

przeznaczonego pod zabudowę wyznacza się poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy, obszar, gdzie możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest to obszar o powierzchni około 300 m².

Przedmiotowa działka w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XVIII/135/08 Rady Gminy Mrągowo z dnia 2 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kiersztanowo, gmina Mrągowo) przeznaczona jest pod zabudowę rekreacji indywidualnej oraz pod tereny rolnicze.

Poniżej zestawiono rysunki: projektu planu oraz obowiązującego planu.



W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego obszar gdzie może być zrealizowana zabudowa letniskowa jest kilkakrotnie większy niż w projekcie planu. Projekt planu, poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwia realizację jednego budynku na przedmiotowej działce, ściśle ustalając jego lokalizację. Projekt planu wyznacza teren zieleni naturalnej o większej powierzchni niż wyznaczone tereny rolnicze na działce nr 155 w obecnie obowiązującym planie. Projekt planu uwzględnia 100-metrową strefę od rzeki Dajny, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy.

Obecnie obowiązujący plan	Projekt planu
§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów 113ML Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa). §14. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 1. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce. 2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach. 3. Wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kondygnacji 2,5 ÷ 3,0 m;	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca 2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy do budynków. 3. Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3) uchwały. 4. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. 5. Zakazuje się realizacji piwnic. 6. Przez teren przebiega linia elektroenergetyczne SN 15kV. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zawarte w §12 pkt 3), 4), 5) i 6) uchwały.

wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m. 4. Dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połąci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. 5. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 80 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 6. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 300 – 450 . 7. Zakaz wykonywania piwnic oraz fundamentów ciągłych. Budynek należy realizować na słupkach z prześwitem pod budynkiem. 8. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki. 9. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu muszą stanowić jeden kompleks z bryłą budynku rekreacji indywidualnej. 10. Ogrodzenia działek od strony dróg publicznych i wewnętrznych nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych. 11. Dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną. 12. W obrębie działki min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 13. Maksymalna powierzchnia zabudowy 80 m² bez wliczania tarasów. 14. Na terenie występują skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj	7. Dopuszcza się korektę przebiegu lub ujęcie w system drenażu rowów melioracyjnych w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; rowy należy utrzymać w stanie umożliwiającym zachowanie optymalnych stosunków wodnych. 8. Teren położony jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6.ust 1 pkt 1), 3), 4), 5), 6), §10 pkt 2) oraz § 12 pkt 1) uchwały. 9. W części terenu położonej w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Dajna, którego granica oznaczona jest na rysunku planu, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych. 10. W stosunku do istniejących zadrzewień obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 1 pkt 3) uchwały 11. Na terenie występują w części skomplikowane w części złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. 12. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 13. minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m², 14. wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60, 15. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,10, 16. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego –70% powierzchni działki budowlanej, 17. wysokość zabudowy: wysokość budynków mieszkalnych, - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, kalenica główna na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, wysokość pozostałych obiektów budowlanych 2,0 m, 18. dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połąci dachowych zawartym w przedziale
---	---

dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. 15. ustala się następujące parametry działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki – 2000 m² - minimalna szerokość frontu działki – 30,00 m - kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej 800 ÷ 900 Teren R (teren rolniczy) 1. Obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11 pkt 2 lit. b uchwały. 2. Teren pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako trwałe użytki zielone. 3. Nieużytkowane gospodarczo tereny o charakterze bagiennym, głównie zieleni drzewiasta do zachowania w stanie istniejącym.	30° - 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, a) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu. 16. Obsługa komunikacyjna z istniejącej przyległej drogi znajdującej się poza granicami planu. Teren ZN 1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej- 2. Zasady zagospodarowania terenu - pozostawić w stanie naturalnym jako obszar wodno-błotny bez zmiany stanu siedlisk przyrodniczych i rzeźby terenu oraz stosunków wodnych. 3. Teren położony jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6.ust 1 pkt 1), 3), 4), 5), 6), §10 pkt 2) oraz § 12 pkt 1) uchwały. 4. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych.
--	--

Reasumując, projektowane zagospodarowanie terenu w projekcie planu uwzględnia położenie przedmiotowej działki w granicach obszaru chronionego krajobrazu, realizacja zagospodarowania na zasadach ustalonych w projekcie planu będzie miała znacznie mniejszy wpływ na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego niż realizacja zagospodarowania na zasadach określonych w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu chroni obszar wodno-błotny znajdujący się na omawianym terenie. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w projekcie planu, na zasadach określonych w projekcie planu, zgodnie ze sztuką budowlaną jest możliwa do zrealizowania bez kolizji z obszarem wodno-błotnym i naruszeniem stosunków wodnych na tym obszarze. W granicach omawianej działki aktualnie istnieją rowy melioracyjne regulujące stosunki wodne w granicach działki. Projekt planu dopuszcza korektę przebiegu lub ujęcie w system drenażu rowów melioracyjnych w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie wskazując na konieczność zachowanie optymalnych stosunków wodnych. Tym samym będą spełnione zakazy z § 5ust.1 pkt 6 i 7 uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, a mianowicie: „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka” oraz „likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych”.

W przypadku braku realizacji projektu planu przedmiotowa działka zostanie zagospodarowana zgodnie z postanowieniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wiąże się z większą intensywnością zagospodarowania terenu oraz negatywnym wpływem na obszar wodno-błotny.

Opracowała:

Łucja Krupińska

