

l.p.	CYTAT Z POSTANOWIENIA RDOŚ WOPN.610.15.4.2024.MW.1 Z DNIA 12 LIPCA 2024 r.	WPROWADZONE ZMIANY W PROJEKCIE PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ W PROGNOZIE OŚ
1	We wcześniejszym postanowieniu tut. organu wskazano na rozbieżności w zakresie przebiegu linii brzegowej. W załączniku tekstowym nr 5 do prognozy przedstawiono zmiany wprowadzone na skutek wydanego przez tut. organ wcześniej stanowiska, gdzie poinformowano, iż w aktualnie analizowanym projekcie planu miejscowego skorygowano linię brzegową na podstawie danych obiektów topograficznych BDOTIOk. Analiza rysunku planu rzeczywiście wskazuje w przeważającej części na uwzględnienie lokalizacji linii brzegowej zgodnie z danymi BDOTIOk, z wyjątkiem fragmentu jeziora na wysokości wydzieleń 1OTW, 2WR, 2UT-US, 3UT-US, 15ZN, gdzie została ona wysunięta w głąb jeziora, powodując odsunięcie strefy ochronnej o szerokości 100 m, zmniejszając tym samym jej zakres. W ocenie tut. organu wyznaczenie linii brzegowej jeziora na wysokości ww. wydzieleń nie jest możliwe do przyjęcia. Analiza ogólnodostępnych ortofotomap obrazuje bowiem, iż została ona wyznaczona w obrębie występującego w tej części jeziora szuwaru, który stanowi integralną jego część.	Na załączniku graficznym dokonano korekty przebiegu linii brzegowej w oparciu o BDOT10k, w związku z tym dokonano korekty linii rozgraniczających terenów elementarnych.
2	Organ uzgadniający nie podziela stanowiska przedstawionego w załączniku do 5 do prognozy wskazującego, iż ze względu na przyleganie terenu objętego planem do działek stanowiących jezioro zasadnym jest dopuszczenie pomostów w terenie ZN. Wprowadzenie możliwości realizacji pomostów w granicach ww. wydzieleń może niestuszenie sugerować na potencjalną możliwość budowy pomostów, które jak wskazano będą podlegały ocenie na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Już na tym etapie wskazać jednakże można, że budowa takiego typu obiektów budowlanych na przeważającej części jeziora przylegającej do granic analizowanego opracowania najprawdopodobniej nie będzie możliwa z uwagi na występujący szuwar wzdłuż linii brzegowej stanowiący miejsca odbywania tarła ryb. Z praktyki tut. organu wynika, iż wprowadzenie do ustaleń planu miejscowego zapisów umożliwiających rekreacyjne użytkowanie terenów przylegających bezpośrednio do zbiorników wodnych (np. budowa pomostów) a które de facto nie są zlokalizowane w granicach objętych projektem planu miejscowego doprowadza do sytuacji, gdy właściciele gruntów przylegających są przekonani o możliwości realizacji ww. urządzeń wodnych, również w	W ustaleniach szczegółowych do terenów elementarnych ZN usunięto zapis umożliwiający realizację części lądowych pomostów. Jedynie w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 6ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN (zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Użranki) dopuszczono do realizacji po jednej kładce do ruchu pieszego nad rzeką Użranki (jedna kładka po stronie zachodniej i jedna kładka po stronie wschodniej planu). Kładki będą elementami ciągów pieszych możliwych do realizacji w strefie 100 m od brzegu rzeki. Lokalizacja kładek będzie musiała uwzględniać zakazy wynikające z przepisów regulujących OCHK Krainy Wielkich Jezior Mazurskich – lokalizacja kładek będzie musiała omijać obszary wodno-błotne, zachować naturalną rzeźbę terenu, lokalizacja kładek nie będzie mogła wiązać się z wycinką drzew ani niszczeniem siedlisk zwierząt.

	granicach jeziora. Z uwagi na powyższe w celu wyeliminowania jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych ustaleń zawartych w projekcie planu sugeruje się odstąpienie od możliwości realizacji w granicach wydzielenia ZN jakichkolwiek obiektów budowlanych określonych jako urządzenia wodne, bowiem jak prawidłowo wskazano ich realizacja wymagała będzie uzyskania stosownej decyzji o warunkach zabudowy, na etapie której dopiero analizowana będzie zgodność realizacji ww. inwestycji z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.	
3	W ocenie organu uzgadniającego za obiekty służące racjonalnej gospodarce rolnej oraz rybactwie należy uznać obiekty, które po pierwsze nie będą w sposób znaczący ingerować w przestrzeń chronionego obszaru (obiekty o niewielkiej kubaturze) a po drugie są niezbędne do prowadzenia tego typu gospodarki. Fakt, iż teren wchodzący w skład analizowanego wydzielenia stanowi grunt niezabudowany już wskazuje na brak racjonalności realizacji zabudowy na tym terenie. Z uwagi na znaczną powierzchnię wydzielenia zasadna wydaje się realizacja obiektów poza pasem szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora, tym bardziej, że istnieje taka możliwość. Dokonując analizy w zakresie racjonalności realizacji wskazanych zamierzeń uwzględnić również należy zapisy projektu uchwały zawarte w § 10 ust. 2 pkt 1 sugerujące, iż minimalna powierzchnia działek wynosić może 1000 m² oraz ustalenia szczegółowe dla wydzielenia 1RM umożliwiające jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej. Skoro tak znacznych rozmiarów teren może ulec podziałowi, przy czym na każdej działce budowlanej może powstać co najmniej jeden budynek inwentarski oraz inne budynki gospodarczo-garażowe, tym bardziej w ocenie organu uzgadniającego nie spełnia przesłanki racjonalności z uwagi na znaczny możliwy stopień przekształcenia analizowanego terenu, który w sposób znaczący będzie ingerował w obszar chronionego krajobrazu.	Teren elementarny 1RM został usunięty ze strefy 100 m od brzegu jeziora. W to miejsce zaprojektowano zielen naturalną – teren elementarny 5ZN. Należy wskazać, że dla terenu elementarnego 1RM - teren zabudowy zagrodowej jako terenu związanego z rolnictwem obowiązuje normatyw podziałowy na działki wynikający z przepisów odrębnych – tj. min. 0,3 ha. Także terenu tego nie będzie można w przyszłości podzielić na działki o powierzchni 1000 m².
4	Sposób wyznaczenia terenu elementarnego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicach wydzielenia 7MN wskazuje, iż możliwa jest realizacja planowanych zamierzeń inwestycyjnych bliżej rzeki niż zabudowa już na działkach występująca, co nie daje podstaw do zastosowania wyjątku. Wyjątek: „Wyjątek zawarty w treści § 5 ust. 5 pkt 5 cytowanej na wstępie uchwały dotyczy budowy nowych oraz odbudowy, nadbudowy i	Wprowadzono linię zabudowy w granicach terenu 7MN od strony rzeki Użranki, która uniemożliwia realizację nowej zabudowy w zbliżeniu do rzeki.

	<i>rozbudowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod warunkiem, nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej działce, albo na działce bezpośrednio przylegającej w przypadku, gdy odległość zabudowy od brzegów wód na tej działce jest mniejsza niż odległość zabudowy od brzegów wód na działce, na której lokalizowany, odbudowywany, nadbudowywany lub rozbudowywany jest obiekt budowlany.</i>	
5	Dokonując analizy niniejszego odstępstwa należy mieć na uwadze, iż zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od m.in. linii brzegów jezior (w przedmiotowej sprawie) niewątpliwie związany jest z realizacją celów wytyczonych przez ustawę o ochronie przyrody, gdzie w art. 2 ust. 1 i 2 wskazano, iż ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody. Kolejny przepis prawa zawarty w art. 24 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy ustala możliwość wprowadzenia aktem prawa miejscowego przedmiotowego zakazu, co oznacza, że uznał budowanie obiektów budowlanych w pasie 100 m od brzegów wód za szkodliwe dla przyrody. Zatem za obiekty niezbędne do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani należy zatem uznać obiekty, które po pierwsze nie będą w sposób znaczący ingerować w przestrzeń chronionego terenu, a po drugie są niezbędne w tym pasie do użytkowania terenu jako plaży, kąpieliska, czy przystani. W pierwszej kolejności należy dokonać wyjaśnienia określenia „niezbędnych” pojawiającego się w odstępstwie. W ocenie organu uzgadniającego pod pojęciem niezbędny należy rozumieć koniecznie potrzebny. Zatem w ocenie tut. organu za obiekty niezbędne do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani należy uznać tylko te obiekty bez których ww. tereny nie mogą pełnić swojej funkcji. Jak wynika z ustaleń projektu planu w ramach wydzielenia OTW stanowiącego tereny obsługi turystyki wodnej, dopuszcza się realizację obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu sportu oraz zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na obszarach wodnych. Na terenie tym umożliwia się również realizację plaży, kąpieliska i śródlądowej	Z ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego 1OTW usunięto zapisy umożliwiające realizację wypożyczalni na sprzęt wodny jako obiektu usługowego oraz zapisy dotyczące możliwości realizacji budynku bosmanatu. Zapisy dla tego terenu umożliwiają realizację obiektów warunkujących prawidłowe korzystanie ze śródlądowej przystani wodnej. Mając na względzie miejsce wpływu do planowanej przystani racjonalne jest dopuszczenie w terenie 1OTW realizacji obiektów niezbędnych do pełnienia funkcji przystani i warunkujących prawidłowe korzystanie z przystani w zakresie obsługi jednostek pływających w podstawowym zakresie. W zapisach planu zakazano również zmiany sposobu użytkowania ewentualnych obiektów mających powstać w celu korzystania z przystani na cele usługowe, w szczególności na cele noclegowe i hotelowe.

	przystani jednostek pływających, budynku niezbędnego do obsługi przystani łączącego funkcje bosmanatu i wypożyczalni sprzętu wodnego a także pojedynczego budynku łączącego funkcję sanitariatów, przebieralni, oraz pomieszczeń dla ratowników wodnych uwzględniającego potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W pierwszej kolejności tut. organ chciałby się odnieść do wskazanego podstawowego przeznaczenia analizowanego terenu określonego jako obsługa turystyki wodnej. W ocenie tut. organu jest to pojęcie bardzo szerokie i niekoniecznie powiązane z planowanym przeznaczeniem, na co już na marginesie wskazać należy sugeruje charakter pewnych obiektów budowlanych, m.in. budynek łączący funkcje bosmanatu i wypożyczalni sprzętu wodnego. Obiekt ten posiadał będzie funkcję usługową, która nie mieści się w kategorii obiektu niezbędnego do funkcjonowania zarówno plaży, kąpieliska, jak również przystani..	
6	Tereny elementarne ZB stanowiąc mają tereny plaż, gdzie dopuszcza się m.in. realizację inwestycji celu publicznego z zakresu budowy i utrzymania obiektów sportowych lub zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na obszarach wodnych w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oznaczonego na rysunku planu. W ocenie tut. organu ww. zapis jest zbyt ogólny nie pozwala na dokonanie szczegółowej oceny w zakresie możliwości zastosowania analizowanego wyjątku, bowiem nie wiadomo dokładnie jakie obiekty będą realizowane w granicach ww. wydzielenia. Nie wskazano katalogu planowanych obiektów budowlanych, w stosunku do których możliwe byłoby dokonanie jakiegokolwiek analizy	W §18 ustalającym zasady zagospodarowania dla terenu elementarnego 1OTW usunięto wszystkie zapisy mogące budzić wątpliwości w zakresie realizacji funkcji usługowych. W §23 ustalającym zasady zagospodarowania dla terenów elementarnych 1ZB i 2ZB również ustalono analogiczne zasady zagospodarowania. Dodatkowo doprecyzowano katalog obiektów sportowych mających stanowić inwestycje celu publicznego. Obiekty dopuszczone w ramach zagospodarowania terenów OTW i ZB są obiektami warunkującymi prawidłowe korzystanie z wód publicznych – są to obiekty służące utrzymaniu porządku, do których bez wątplenia zalicza się sanitariat. Są to także przebieralnie i pomieszczenie dla ratowników – wszystkie te funkcje mają być zrealizowane w jednym obiekcie kubaturowym. Dodatkowo projekt planu miejscowego wprost zakazuje zmiany sposobu użytkowania obiektów na cele usługowe, w tym noclegowe czy hotelowe. Ustalenia takie uniemożliwiają błędną kwalifikację danej inwestycji przez organy architektoniczno – budowlane wydające decyzje o pozwoleniu na budowę.
7	Analiza zapisów projektu uchwały wskazuje, iż powyższe odstępstwo zastosowanie ma jedynie w przypadku wydzielen ZB, ZN. W przypadku natomiast wydzielen 1-8ZP należałoby uzupełnić zapisy ustaleń uchwały w zakresie realizacji ww. elementów, bowiem nie odpowiada ono pełnej treści odstępstwa zawartego w § 5 ust. 5 pkt 8 uchwały w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (brak wskazania, iż obiekty te służyć będą służyły utrzymaniu	W §24 dla terenów elementarnych 1-8ZP uzupełniono zapisy dotyczące możliwego zagospodarowania terenu dostosowując je do pełnej treści odstępstwa zawartego w § 5 ust. 5 pkt 8 uchwały w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. W §25 dotyczącym terenów elementarnych ZN oraz w §27 dotyczącym terenów WR zastosowano zapisy umożliwiające realizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 projektu uchwały – tj. jako inwestycji celu

	porządku). Ponadto w ocenie tut. organu z odstępstwa tego nie można skorzystać przy dopuszczeniu w granicach wydzieleni ZN, WR niezbędnych do obsługi terenu dojść oraz infrastruktury technicznej. W tym miejscu wskazać należy, że w odniesieniu do ww. elementów odwołano się do zapisów § 13 ust. 1 pkt 8 projektu uchwały wskazujących, iż w obszarze odległości 100 m od brzegów rzek i jezior sieci infrastruktury technicznej można realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. W ocenie autora projektu planu w sposób ten skorzystano z odstępstwa zawartego w § 1 pkt 1 lit. b uchwały Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. W opinii tut. organu jedynym z odstępstw, które miano na myśli jest lokalizowanie ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku. Wskazać jednakże należy, że wyjątek ten dookreśla jakiego rodzaju infrastruktury technicznej dotyczy, bowiem związana on musi być ze ścieżkami rowerowymi i ciągami pieszymi. Nie można odstępstwa tego stosować do wszelkiej planowanej infrastruktury technicznej. W tym miejscu organ uzgadniający ponownie wskazuje, iż odstępstwa nie należy interpretować szerzej niż to wynika z właściwej treści normy prawnej zawartej w danym przepisie.	publicznego. Odstępstwo to wynika z przepisu art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Intencją projektu uchwały jest umożliwienie realizacji infrastruktury technicznej w postaci inwestycji celu publicznego, w sytuacji gdy zajdzie potrzeba „przeprowadzenia” np. sieci infrastruktury technicznej przez tereny zieleni lub na drugą stronę rowu, na co wskazują zapisy §27 pkt 2 lit d) – tj. <i>„w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędną do obsługi terenu infrastruktury technicznej realizowanej wyłącznie jako inwestycja celu publicznego zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 8 w układzie prostopadłym do brzegu rowu”</i>.
8	Tut. organ stoi na stanowisku, iż nadal w odniesieniu do wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, o których mowa § 13 ust. 4 pkt 3 projektu uchwały brak jest podstaw do oceny zgodności z przepisami obowiązującymi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, ze względu na zbyt ogólne zapisy oraz brak wskazania ich potencjalnego rozmieszczenia.	Zmodyfikowano §13 ust. 4 pkt 3: „dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków o mocach wynikających z przepisów odrębnych.” Projekt planu nie zakłada dopuszczenia farm fotowoltaicznych jako samoistnej formy zagospodarowania terenu, na co wskazuje brak wśród przeznaczeń terenu samodzielnego terenu PEF – teren elektrowni słonecznej. Zapis projektu planu dopuszcza wyłącznie lokalizację OZE na dachach budynków jako instalacji fotowoltaicznych dla indywidualnych potrzeb.
9	W ocenie tut. organu w przedmiotowej sprawie brak jest możliwości zastosowania odstępstw zawartych w § 5 ust. 2 cytowanej na wstępie uchwały, bowiem obiekty realizowane w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jezior i rzek nie stanowią inwestycji celu publicznego - wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce	Część terenu oznaczonego w poprzednio uzgadnianej wersji projektu planu miejscowego symbolem 13KDW została przeprojektowana na teren elementarny 3KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej w granicach strefy w odległości 100 m od brzegów rzek i jezior. Jako teren drogi publicznej inwestycja ta kwalifikuje się do katalogu celów publicznych w rozumieniu §6 ustawy z dnia 21

	nieruchomościami. W miejscu tym wskazać należy, że żadne z ustaleń projektu planu nie wskazują, ażeby infrastruktura techniczna zlokalizowane w pasie ochronnym realizowane miały być jako inwestycje celu publicznego. W zakresie realizacji drogi wewnętrznej (13KDW) ponownie wskazać należy, iż nie stanowi ona inwestycji celu publicznego. Powyższe wynika wprost z zapisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), w szczególności art. 7 ust. 1, gdzie wskazano, iż za drogi gminne (kwalifikowane jako drogi publiczne) uznać należy natomiast drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Na marginesie wskazać należy, że w granicach objętych planem miejscowym brak jest wydzielenia 3KDD, na które powołano się w załączniku nr 5 do prognozy. Ponadto realizacja tych obiektów nie jest zadaniem wykonywanym na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, jak i prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym. Ponadto wnioskowane do uzgodnienia zamierzenie inwestycyjne, a zakwestionowane powyżej, nie stanowi realizacji zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych, co wskazuje na brak podstaw do zastosowania wyjątku określonego w art. 24 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.	sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145). A co za tym idzie możliwe jest zastosowanie odstępstwa, o którym mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Droga wewnętrzna oznaczona częściowo symbolem 13KDW oraz droga publiczna oznaczona częściowo symbolem 3KDD zlokalizowane są w granicach działki ewidencyjnej stanowiącej własność Gminy Mrągowo i służy jako dostęp komunikacyjny do terenu 22B, który jest terenem gminnej plaży.
10	W ocenie autorów ww. opracowania należy przyjąć, że dla najczęściej występujących w praktyce przypadków badania złamania zakazu, związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmiany w rzeźbie terenu spowodowane przez realizację przedsięwzięcia o łącznym przewyższeniu i obniżeniu w granicach działki do 1 m w stosunku do wyjściowego układu wysokości na działce oraz spadków terenu do 2% w granicach działki pod warunkiem ich odpowiedniego wkomponowania w zagospodarowanie (ryc. 19), nie powinny być traktowane jako złamanie zakazu. Dla przedsięwzięć większych, np. zabudowy wielorodzinnej, przemysłowych i usługowych związanych z budową obiektów o dużych powierzchniach zabudowy i dużych kubaturach co do zasady należy uwzględniać parametry wyżej wskazane, ale ze szczegółową analizą lokalnych uwarunkowań, a w szczególności warunku postrzegania zmian. Uwzględniając zatem powyższe ustalenia, jak również charakter rzeźby występującej na analizowanym terenie oraz ustalenia przedstawione w	W §19 ust. 2 pkt 4 lit b dodano zapisy nakazujące zachowanie istniejącej rzeźby terenu oraz zastosowanie niestandardowych rozwiązań architektoniczno – budowlanych w przypadku realizacji inwestycji. Zapisy w sposób bardzo szczegółowy opisują dopuszczalne działania w zakresie realizacji zabudowy z jednoczesnym brakiem zmiany rzeźby terenu. Należy wskazać, że sama funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może wskazywać na pewność złamania zakazu zmiany rzeźby terenu. Obecnie przy zastosowaniu niestandardowych metod budowy, w tym w zakresie posadowienia budynków, możliwa jest realizacja zabudowy bez zmiany rzeźby terenu. Zabudowa taka wykorzystuje ukształtowanie terenu a nie dąży do niwelacji terenu w celu jego wyrównania i pozbawienia cech morfologicznych – np. zabudowa w górach, na zboczach. We wszystkich terenach elementarnych w granicach planu, gdzie możliwa jest realizacja zabudowy uzupełniono zapisy dotyczące ochrony rzeźby terenu poprzez wprowadzenie następujących zapisów: „projekt architektoniczno – budowlany,

	tabeli nr 3 zaprezentowanej w ww. opracowaniu z całą pewnością stwierdzić można, iż realizacja obiektów budowlanych w granicach wydzielienia 5MW o wskazanych w projekcie planu parametrach nie jest możliwa. Powyższe wynika z faktu, iż spadek terenu w obrębie ww. wydzielienia miejscami przekracza 11%. Ustalenia dla ww. wydzielienia zakładają możliwość obiektu o charakterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zarówno w formie wolnostojącej, jak również zgrupowanej o maksymalnej szerokości elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego do 60 m. Analiza ustaleń zaprezentowanych w tabeli nr 3 ww. opracowania jednoznacznie wskazuje, iż realizacja obiektów budowlanych na terenie o wspomnianym spadku już od 16 m długości fundamentu wiązać się będzie z dużym ryzykiem złamania zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zaś w przypadku obiektu o długości fundamentu 24 m z bardzo dużym ryzykiem złamania zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Autorzy ww. opracowania ustalili, iż dla tej grupy przedsięwzięć należy przyjąć, że przy zastosowaniu standardowych metod budowy nie ma możliwości uniknięcia zmian w zakresie wysokości bezwzględnych, względnych oraz kierunków i wartości spadków terenu, tak, by nie łamałyby one zakazu. W związku z powyższym brak jest możliwości uwzględnienia zapisu dla ww. wydzielienia wskazującego, że dopuszcza się w jego obrębie realizację budynków wkomponowanych w rzeźbę terenu, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu (na marginesie z wyjątkiem), bowiem powyższa analiza wskazuje, iż realizacja tak znacznych obiektów na analizowanym terenie nie jest możliwa do pogodzenia z zakazem zawartym w § 5 ust. 1 pkt 5 cytowanej na wstępie uchwały. Również w odniesieniu do wydzielienia 3UT-US, 3UT-ZP i 4UT-ZP zlokalizowanych w granicach istniejącej na jeziorze skarpy (teren charakteryzujący się znacznymi spadkami terenu) brak jest możliwości realizacji obiektów bez złamania ww. zakazu.	<i>prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu". W terenach elementarnych, gdzie miejscowo występują urozmaicona rzeźba terenu wprowadzono zapisy, które w sposób szczegółowy określają zasady obowiązujące przy realizacji zabudowy, łącznie z niestandardowymi rozwiązaniami budowlanymi.</i> W zakresie terenów elementarnych oznaczonych symbolami 3UT-US, 3UT-ZP, 4UT-ZP dokonano korekty obszarów tych terenów na załączniku graficznym i tereny te nie obejmują obecnie skarpy istniejącej w terenie. Skarpa ta mieści się w terenie elementarnym oznaczonym symbolem 15ZN.
11	Ponadto jak już wskazywano wcześniej ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 6 dopuszczają w obrębie ww. terenów elementarnych lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej. Ponadto zastrzeżenia o charakterze śródpolnym, których obecność potwierdzają informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, występują w granicach	W granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1MN, 6MN, 3MW, 5MW, 4ZP, częściowo 2UT, 2UT-ZP, 3UT-US wprowadzono na rysunku planu nowe oznaczenie wskazujące istniejące zastrzeżenia śródpolne, przydrożne i nadwodne do zachowania. Obejmują one niewielkie skupiska drzew lub pojedyncze drzewa wśród terenów przewidzianych pod zainwestowanie. Z terenu 1MN wyznaczono

	wydziałów m.in. 1MN, 6MN, 3MW, 5MW, 4ZP, częściowo 2UT, 2UT-ZP, 3UT-US. Natomiast w granicach działek drogowych (tereny elementarne KDD) występują zadrzewienia przydrożne. Zadrzewienia nadwodne zlokalizowane są również w granicach rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem 1WR. Co prawda ustalenia szczegółowe zawarte w projekcie uchwały zawierają ustalenia wskazujące na zakaz likwidowania i niszczenia ww. elementów przyrodniczych, jednakże w ocenie tut. organu nie jest to wystarczające do uznania zgodności założeń planu z ww. ograniczeniem. Powyższe wynika z faktu, iż ustalenia zaprezentowane na rysunku planu za pomocą zarówno linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jak również nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazują na potencjalną możliwość realizacji inwestycji w obrębie elementów przyrodniczych podlegających ochronie na mocy zapisów uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. W ocenie tut. organu zgodność założeń projektu planu z przepisami obowiązującymi w granicach terytorialnych form ochrony przyrody wynikać powinna zarówno z ustaleń zawartych w części tekstowej projektu decyzji, jak również załącznika graficznego. Czyli oprócz ww. zapisów wprowadzonych do rozpatrywanego projektu decyzji należałoby jako tereny możliwe do zabudowy wyznaczyć tylko te części terenów elementarnych, gdzie zadrzewienia nie występują.	nowy teren elementarny 23ZN ze względu na znaczną powierzchnią zadrzewień. Oznaczenia na załączniku graficznym powiązane z częścią tekstową projektu planu. Teren 1WR zwężono na rysunku planu i w obecnej wersji projektu nie obejmuje on zadrzewień.
12	Jak już wskazano powyżej w północnej części terenu objętego granicami planu miejscowego stwierdzono występowania wilgotnej łąki. Teren ten obejmuje swoim zasięgiem system rowów melioracyjnych i jego sąsiedztwo. Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą zamieszczoną na portalu https://mragowski.e-mapa.net w granicach ww. wilgotnej łąki oraz jej sąsiedztwie występują gleby bagienne z warstwą mułowo-torfową. Założenia projektu planu dopuszczają w miejscu tym nie tylko lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku, jak również pomostów, różnego rodzaju dojeżdżalnic i innej infrastruktury technicznej.	Na załączniku graficznym projektu planu wskazano odrębnym oznaczeniem obszary wodno – błotne, a w części tekstowej projektu planu w §25 dotyczącym zasad zagospodarowania terenów ZN wskazano na zakaz realizacji jakiegokolwiek formy zagospodarowania w granicach obszarów wodno – błotnych w celu ich ochrony przed zniszczeniem.
13	Tut. organ we wcześniejszym stanowisku wskazywał również na możliwą sprzeczność z ww. ograniczeniem w przypadku realizacji założeń	Tereny 1 WP i 2WP są faktycznie potwierdzeniem sposobu wykorzystania tych terenów – rzeki Użranki. Projekt planu w §28 dotyczącym terenów elementarnych

	zaplanowanych w projekcie planu dla wydzielen 1WP, 2WP, 1WR, 2WR, 1WS, 2WS. W załączniku tekstowym nr 5 do prognozy odniesiono się do ww. wskazań, gdzie poinformowano, że adaptacja istniejących terenów wodnych w żaden sposób nie może być uznana za naruszenie jakichkolwiek siedlisk. W projekcie planu tereny te nie są planowane do przekształcenia. Wyznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami WP i WS są jedynie potwierdzeniem sposobu wykorzystania danego terenu w rzeczywistości. Organ uzgadniający nie podziela WW. stanowiska, co wynika wprost z ustaleń analizowanego projektu dokumentu planistycznego. Zgodnie bowiem z ustaleniami szczegółowymi dla wskazanych wcześniej terenów elementarnych w ich granicach dopuszcza się realizację pomostów, ciągów pieszych. Zatem założenia planu miejscowego dopuszczają przekształcenie ww. terenów elementarnych. Z uwagi na występowanie w ich granicach siedlisk będących miejscem rozrodu płazów nie jest możliwe jednoznaczne wykluczenie braku sprzeczności z ww. zakazem. Ponadto ustalenia planu dopuszczają również rozbudowę, przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, co może doprowadzić do niszczenia miejsc rozrodu płazów.	WP zakłada realizację po jednej kładce pieszej o szerokości nie większej niż 5 m na każdy z terenów elementarnych. Kładki mają być elementem ciągów pieszych, dopuszczonych w ramach wyjątków z zakresu przepisów OCHK. Jednak ze względu na ukształtowanie terenu 1WP (rzeka w wąwozie) przejście w ramach organizacji ruchu pieszego musi być zrealizowane w postaci kładki wykorzystującej ukształtowanie terenu. Kładka częściowo musiałaby być zakotwiczona w terenach 6ZN i 8ZN oraz 9ZN i 10ZN. Zapisy projektu planu w §25 dla tych wydzieleni przewidują realizację ciągów pieszych jako wyjątku od przepisów OCHK, a jednocześnie chronioną tereny obszarów wodno-błotnych poprzez wskazanie w §25 pkt 2 lit g), że niezależnie od możliwości zastosowania odstępstw od zakazów OCHK - w obszarach wodno-błotnych wskazanych na rysunku planu zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych i urządzeń wodnych. Analogiczną kładkę dopuszczono w terenie elementarnym 2WP, jednakże w przypadku tego terenu brak jest czynników związanych z urozmaiconą rzeźbą terenu. Tereny zielone przyległe do terenu 2WP są płaskie. Ze względu na duży obszar planu należy zapewnić możliwość poruszania się ciągami pieszymi po terenie, włączając w to możliwość przejścia nad rzeką. W ustaleniach projektu planu zawartych w §27 zawarto zapisy dotyczące możliwości wykonania przejścia nad rowem (ciągu pieszego) lub pomostu w powiązaniu z planowaną przystanią śródlądową. Dodatkowo usunięto zapisy §6 ust. 1 pkt 4: „dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Natomiast właściciel gruntu na podstawie przepisów §205, 206 i 234 ustawy Prawo wodne ma obowiązek utrzymania rowów w należyтым stanie technicznym. We wszystkich terenach elementarnych związanych z wodami powierzchniowymi: WS, WP, WR wprowadzono 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. W terenach elementarnych 4ZP, 14ZN, 3UT-US wprowadzono zapisy nakazujące zachowanie istniejących w terenie rowów z zachowaniem przepisów odrębnych.
14	Tut. organ podtrzymuje stanowisko przedstawione w postanowieniu znak WOPN.610.15.8.2023.MW.1 z dnia 29 września 2023 r. w zakresie negatywnego wpływu założeń planu miejscowego na krajobraz. Analiza aktualnie rozpatrywanego projektu planu miejscowego doprowadziła do wniosku, iż założenia wcześniej\ uzgadnianej wersji nie zmieniła się w praktycznie w sposób znaczący jeśli chodzi o parametry obiektów, iż	W celu oceny wpływu planowanych ustaleń planu na krajobraz w obszarze opracowania wykonano dodatkowe opracowanie pn. „ANALIZA KRAJOBRAZOWA DOTYCZY: WPLYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOTYST MAŁY, GMINA MRĄGOWO NA KRAJOBRAZ.” stanowiące załącznik nr 8 do prognozy oś.

	usytuowanie, charakter.	
15	Ponadto w żaden sposób nie odniesiono się do kwestii przekształcenia terenu rowu melioracyjnego oraz jego sąsiedztwa na przestrzeni lat 2016-2022 w granicach działek nr 214/13, 214/14 oraz 1 (jezioro), które w ocenie tut. organu stanowiło rodzaj przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	Sprawa rowu melioracyjnego, o którym mowa w postanowieniu RDOŚ została umorzona przez Prokuraturę Rejonową w Giżycku w sprawie pod sygnaturą akt: 4015-0 DS/169/2021 , która nadzorowała dochodzenie prowadzone przez Komendę Rejonową Policji w Giżycku. Projekt planu miejscowego opracowywany jest w zastanym stanie zagospodarowania w obszarze opracowania i projektuje przeznaczenia terenów na przyszłość.