

Załącznik Nr 2 do Uchwały  
Nr LXXVIII/722/2024  
Rady Miejskiej Ruciane- Nida  
z dnia 25 marca 2024 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO IZNOTA W MIEJSCOWOŚCI KAMIEŃ W SĄSIEDZTWIE JEZIORA BELDANY

Na podstawie 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.) Rada Miejska Ruciane- Nida rozstrzyga, co następuje:

| L.p.   | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię,<br>nazwa jednostki<br>organizacyjnej<br>i adres<br>zgłaszającego<br>uwagi | Treść uwagi   | Oznaczenie nieruchomości,<br>której dotyczy uwaga | Ustalenia<br>Projektu planu dla<br>nieruchomości której dotyczy<br>uwaga   | Rozstrzygnięcie<br>Burmistrza<br>w sprawie<br>rozpatrzenia<br>uwagi |                          | Rozstrzygnięcie<br>Rady Miejskiej<br>Ruciane- Nida |                          | Uwagi   |
|--|-------------------|--|---|---|--|---|--------------------------|--|--------------------------|---|
|  |                   |  |   |   |  | uwaga<br>uwzględniona   | uwaga<br>nieuwzględniona | uwaga<br>uwzględniona                              | uwaga<br>nieuwzględniona |   |
| 1  | 2                 | 3  | 4   | 5   | 6  | 7   | 8                        | 9  | 10                       | 11  |
| <b>WYŁOŻENIE</b> - od 26 stycznia 2024 r. do 19 lutego 2024 r.   |                   |  |   |   |  |   |                          |  |                          |   |
| W wyznaczonym terminie tj. do dnia 6 marca 2024 r. <b>wpłynęło 12 uwag</b> do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany |                   |  |   |   |  |   |                          |  |                          |   |
| 1  | 04.03.<br>2024r.  | <i>Ochrona<br/>danych<br/>osobowych</i>  | W związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany („Projekt MPZP”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („Ustawa”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („Uwagi”).<br>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 | dz. nr<br>36/9,36/11<br>obręb Iznota              | 1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidulanej;<br>4)N – teren niesklasyfikowany;<br>5)L – teren lasu; |   | —                        |  | —                        | Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień. Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny budynków oraz zmiany struktury właścicielskiej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>(„Nieruchomość”). Wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę:</p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („Plan Ochrony”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się lądowe części pomostów, slipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;</p> <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości.</p> | <p>6)ZN - teren zieleni naturalnej;</p> <p>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p> <p>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>10)KDD – teren drogi dojazdowej.</p> |  |  |  |  | <p>dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z dużym odsetkiem lesistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w zakresie umożliwienia rozwoju funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p style="text-align: center;">UZASADNIENIE</p> <p><b>1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</b></p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („Studium”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy („MPK”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p style="text-align: center;"><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług</p> |  |  |  |  |  | <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne</b>.</p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane zarzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter miejscowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkudziesięciu lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzą przykładowe zdjęcia satelitarne Nieruchomości przedstawione w Punkcie 3.3 poniżej. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie (Patrz Punkt 1.3 powyżej). Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym, lub nieruchomości, w rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Przez siedlisko budowlane należy rozumieć wyłącznie obszar pokryty zabudową. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakakolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz Planu Ochrony.</p> <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają, wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apartoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lądowisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż</p> |  |  |  |  |  | <p>obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obciążony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony (tj. terenów zadrzewień śródpolnych i terenów sadów). Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium.</p> |  |  |  |  |  |  | <p>przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p><b>2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZ.<br/>(w oryginalnym piśmie grafika)</p> <p>2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A.ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B.gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> <p>C.pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</p> <p>2.3 Projekt MPZP jest oczywiście sprzeczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie Ochrony. Plan Ochrony wprowadza zakaz zabudowy dotychczas niezabudowanych terenów otwartych i sadów, a więc znacznej części Nieruchomości (uwagi wskazane w Punkcie 1.4 powyżej). Nieruchomość, z wyłączeniem północnej części zajętej przez nieczynny ośrodek wypoczynkowy stanowi niezabudowany teren otwarty. Dodatkowo, Plan Ochrony wprowadza ograniczenia w dostępności tego terenu na cele turystyczno-krajoznawcze ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych. Tymczasem, Projekt MPZP po pierwsze (i) dopuszcza nową, w dodatku bardzo intensywną zabudowę na przedmiotowym terenie, a po drugie (ii) dopuszcza zabudowę w całości związaną z ruchem turystycznym, taką jak hotele, apartotele, gastronomia czy kompleks basenowy. Wskazać dodatkowo należy, że realizacja takiej zabudowy jest niemożliwa z uwagi na brak infrastruktury na terenie gminy, która mogła by obsłużyć tego rodzaju obiekt. Projektowany MPZP jest zatem w sposób oczywisty sprzeczny z Planem Ochrony i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>2.4. Projekt MPZP musi uwzględniać zapisy Planu Ochrony, co wynika bezpośrednio z art 73 ust. 1 pkt 1)</p> |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024, poz. 54) oraz art. 20 ust. 4 pkt 6) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023, poz. 1336). Powyższe potwierdza również m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 roku, sygn. akt II OSK 3865/19, w którym Sąd wskazał, że ustalenia zawarte w planach ochrony są adresowane do organów uchwalających studia i plany miejscowe i powinny być uwzględniane przy sporządzaniu aktów planistycznych.</p> <p>2.5. Podsumowując, Projekt MPZP w sposób wskazany wyżej rażąco narusza zapisy Planu Ochrony, a tym samym został sporządzony sprzecznie z wymaganiami ustawowymi. Celem uniknięcia uchwalenia Projektu MPZP obciążonego wadą nieważności koniecznym jest dostosowanie zapisów Projektu MPZP do zapisów Planu Ochrony (a także Studium), które powinno nastąpić poprzez ustalenie zakazu jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony w strefie określonej w Planie Ochrony jako „IE9”, co jednocześnie zapewniłoby ograniczenie dostępności turystyczno-krajoznawczej (czyli spełniło kolejne ograniczenie nałożone postanowieniami Planu Ochrony). Realizacja postanowień Planu Ochrony powinna skutkować ustaleniem w Projekcie MPZP dla ww. terenu przeznaczenia ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej. Jednocześnie, dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, MPZP powinien ustalać przeznaczenie terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości. Jedynie taki sposób zagospodarowania przedmiotowego obszaru powierzchni ziemi pozwoli na spełnienie postulatów ochrony cennych przyrodniczo terenów Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz zapewni spójność ładu architektonicznego gminy.</p> <p><b>3. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z UCHWAŁĄ W SPRAWIE MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>3.1. Równocześnie, Projekt MPZP jest niezgodny z uchwałą nr XLIV/635/22 Sejmiku Województwa</p> |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|













|  |  |  |  |   |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany („Projekt MPZP”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („Ustawa”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („Uwagi”).</p> <p>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 („Nieruchomość”). Wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę:</p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („Plan Ochrony”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW-teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się ładowe części pomostów, slipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;</p> | <p>usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;</p> <p>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;</p> <p>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>4)N – teren niesklasyfikowany;</p> <p>5)L – teren lasu;</p> <p>6)ZN - teren zieleni naturalnej;</p> <p>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p> <p>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>10)KDD – teren drogi dojazdowej.</p> |  |  |  | <p>Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny budynków oraz zmiany struktury właścicielskiej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z dużym odsetkiem lesistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w zakresie</p> |
|--|--|--|--|---|--|--|--|---|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości.</p> <p style="text-align: center;">UZASADNIENIE</p> <p>1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („Studium”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy („MPK”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka</p> |  |  |  |  |  | <p>umożliwienia rozwoju funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniającą predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkudziesięciu lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzą przykładowe zdjęcia satelitarne Nieruchomości przedstawione w Punkcie 3.3 poniżej. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie (Patrz Punkt 1.3 powyżej). Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym, lub nieruchomości, w rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Przez siedlisko budowlane należy rozumieć wyłącznie obszar pokryty zabudową. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakakolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz</p> |  |  |  |  |  | <p>nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne.</b></p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane zarzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter miejscowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>Planu Ochrony.</p> <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają, wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apartoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lotnisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obarczony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony (tj. terenów zadrzewień śródpolnych i terenów sadów). Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium.</p> |  |  |  |  |  | <p>bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</p> <p>2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP<br/>(w oryginalnym piśmie grafika)</p> <p>2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> <p>C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</p> <p>2.3. Projekt MPZP jest oczywiście spreczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie Ochrony. Plan Ochrony wprowadza zakaz zabudowy dotychczas niezabudowanych terenów otwartych i sadów, a więc znacznej części Nieruchomości (uwagi wskazane w Punkcie 1.4 powyżej). Nieruchomość, z wyłączeniem północnej części zajętej przez nieczynny ośrodek wypoczynkowy stanowi niezabudowany teren otwarty. Dodatkowo, Plan Ochrony wprowadza ograniczenia w dostępności tego terenu na cele turystyczno-krajoznawcze ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych. Tymczasem, Projekt MPZP po pierwsze (i) dopuszcza nową, w dodatku bardzo intensywną zabudowę na przedmiotowym terenie, a po drugie (ii) dopuszcza zabudowę w całości związaną z ruchem turystycznym, taką jak hotele, apartotele, gastronomia czy kompleks basenowy. Wskazać dodatkowo należy, że realizacja takiej zabudowy jest niemożliwa z uwagi na brak infrastruktury na terenie gminy, która mogła by obsłużyć tego rodzaju obiekt. Projektowany MPZP jest zatem w sposób oczywisty spreczny z Planem</p> |  |  |  |  |  | <p>przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko - Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



[illegible]

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | niszczenia zadrzewień śródpolnych, to jedynie takich, które zostały oznaczone na załączniku graficznym Projektu MPZP. Należy przy tym wskazać, że szereg zadrzewień, które nie zostały wskazane na rysunku MPZP, zostało usuniętych z terenu Nieruchomości na przestrzeni 2022 - 2023 roku, a więc już po uchwaleniu Planu Ochrony oraz Uchwały. Powyższe potwierdzają archiwalne i aktualne zdjęcia satelitarne z Geoportalu.<br>(w oryginalnym piśmie grafika)  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3.4. Przedstawione zdjęcia satelitarne dowodzą stopniowego degradowania terenu i usuwania zadrzewień śródpolnych i sadów. Projekt MPZP powinien zmierzać do przywrócenia dotychczasowego stanu zadrzewień, objętego ochroną prawną już na etapie uchwalania Planu Ochrony (a plan ochrony wprost wskazuje takie obszary poprzez oznaczenie ich kolorem zielonym na rysunku Planu Ochrony). Realizacja tego obowiązku powinna nastąpić poprzez zakaz zabudowy południowej części Nieruchomości (znajdującej się w strefie „IE9” Planu Ochrony) i przeznaczenie tego terenu jako teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej oraz wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony ww. terenach elementarnych.  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3.5. Jak zostało wskazane wyżej, Uchwała wprowadziła zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Obiekty służące turystyce wodnej, jak wymieniono w projekcie MPZP, to części lądowe pomostów, slipy i wyciągarki (co jest ustaleniem zgodnym z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa). Powyższe rozumienie przedmiotowej definicji zostało również potwierdzone przez organ podczas dyskusji publicznej nad projektem MPZP w dniu 16 lutego 2024 roku. Postanowienia Projektu MPZP nie realizują zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, dopuszczając w tym obszarze realizację budynku łączącego funkcje sanitariatu i przebieralni, co nie stanowi realizacji celu zakazu zabudowy dopuszczającego wyłącznie budowę |  |  |  |  |  |  |  |





|      |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|------|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|      |  |  |  | dostępem do jeziora o chłonności około 35 000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Dopuszczenie w projekcie MPZP tego rodzaju zabudowy stanowi złamanie zasad kształtowania ładu przestrzennego określonego w Planie Województwa. Tego rodzaju intensywność zagospodarowania rekreacyjnego nie została w żaden sposób dostosowana do cech środowiska przyrodniczego i chłonności inwestycyjnej wsi Kamień. Co więcej, wbrew zapisom Planu Województwa, Projekt MPZP nie tylko nie ogranicza nadmiernej presji zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, co taką presję tworzy. Jednocześnie, Projekt MPZP w żaden sposób nie chroni obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo przed negatywnymi skutkami zagospodarowania turystycznego oraz intensywnego ruchu turystycznego a wręcz przeciwnie umożliwia ich niszczenie. Należy wskazać, że inwestycja, której realizację dopuszcza Projekt MPZP będzie w stanie przyjąć jednocześnie około 1000 - 1500 turystów, tym samym generując ogromny ruch turystyczny. Jednocześnie, do wsi Kamień i terenu Nieruchomości prowadzi jedna wąska, leśna i nietwardzona droga. Ruch turystyczny na tej drodze spowoduje znaczące negatywne oddziaływanie na okoliczne tereny i na zawsze zdegraduje tę część Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Sam obiekt o czterech kondygnacjach wraz z kompleksem basenowym, usługami gastronomicznymi oraz z dostępem do jeziora będzie stanowić obcy krajobrazowo i agresywny element zagospodarowania przestrzennego, co jest wprost spreczne z postanowieniami Planu Województwa. Finalnie, Projekt MPZP łamie zasadę preferencji i regeneracji nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę określoną w Planie Województwa, umożliwiając intensywne zagospodarowanie dotąd niezagospodarowanej przestrzeni zielonej. |  |  |  |  |  |  |
| 4.4. |  |  |  | Podsumowując, również ze względu na zapisy Planu Województwa, Projekt MPZP powinien zostać zmieniony. Projekt MPZP powinien wprowadzać, zgodnie ze Studium, Planem Ochrony, Uchwałą oraz Planem Województwa zakaz zabudowy południowej części Nieruchomości, określonej w Planie Ochrony jako strefa „IE9” i przeznaczenie tego terenu jako teren   |  |  |  |  |  |  |





|   |              |                            |  |                               |   |   |   |   |  |  |
|---|--------------|----------------------------|--|-------------------------------|---|---|---|---|--|--|
|   |              |                            | W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostają do Państwa dyspozycji.   |                               |   |   |   |   |  |  |
| 3 | 06.03.2024r. | Mazurski Park Krajobrazowy | <p>Mazurski Park Krajobrazowy z siedzibą w Krutyni działając na podstawie art. 28 i 29 i art. 106 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 30, poz.168), art. 6, art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) oraz art. 105 ust. 1 i art. 105 ust. 4 pkt 1, pkt 4, pkt 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) w związku Uchwałą Nr XLIV/635/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz 2022.5615) oraz z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2012 r., poz. 2722) ustanowionego uchwałą nr XIX/368/12 sejmiku województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 r. i art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), po zapoznaniu się z uwarunkowaniami przyrodniczymi obszaru wskazanego w przedmiotowym Obwieszczeniu, <b>wnosi uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany.</b></p> <p>Obszar objęty przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach obszarów Natura 2000 - „Puszcza Piska” kod PLB280008 i „Ostoja Piska” kod PLH280048 oraz na obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zapisy Uchwały Nr XLIV/635/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz 2022.5615) oraz zapisy Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2012 r., poz. 2722) ustanowionego uchwałą nr XIX/368/12 sejmiku województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 r.</p> <p>W związku z powyższym, zwracamy uwagę na sprzeczność projektowanego m.p.z.p z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego a tym samym z Uchwałą Nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Miasta i Gminy Ruciane-Nida z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmian w</p> | Cały obszar opracowania planu | 1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;<br>4)N – teren niesklasyfikowany;<br>5)L – teren lasu;<br>6)ZN - teren zieleni naturalnej;<br>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;<br>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;<br>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;<br>10)KDD – teren drogi dojazdowej. | — | — | Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.; (Dz. U. z 2003 r., poz. 977 z późn.zm.) każdy może złożyć wniosek do procedowanego projektu planu miejscowego i nie wymaga to ponadnormatywnych kompetencji wynikających z cytowanych przepisów. Dlatego powoływanie się na przepisy przywołane w uwadze jest bezcelowe. | Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi |  |

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane-Nida.</p> <p>Projektowany m. p. z. p., zezwala na powstanie nowego siedliska budowlanego oraz dopuszcza budowę nowych obiektów budowlanych na terenach elementarnych, oznaczonych symbolami 1ML, 2ML, 1UT-US, 2 UT-US, 2UT-US-UG. Wskazane tereny (z wyłączeniem części północnej terenu 2UT-US-UG), znajdują się w strefie przyrodniczo-krajobrazowej: „IE”, wyznaczonej przez Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. W Planie Ochrony, dla strefy „IE”, w rozdziale 7. § 7. ust. 2. pkt 1) ppkt b) zapisano:</p> <p><i>„b) strefa „IE” Pierwsza Ekologiczna; - obejmuje dużą część obszarów leśnych Parku, niektóre cenne przyrodniczo tereny rolnicze wraz z ich terenami zabudowanymi oraz cenniejsze tereny wodne; obszary tej strefy odgrywają bardzo ważną rolę w równowadze ekologicznej parku, stanowiąc ostoję wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt; w strefie IE nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych; gospodarka leśna prowadzona zgodnie z zapisami w planach urządzania lasu”.</i></p> <p>Ponadto, w/w tereny elementarne znajdują się w strefie „<b>II krajobrazowa</b>” podstrefie „AB” określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane-Nida, gdzie dla tej strefy w części II Studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane-Nida, w rozdziale 1.7.2. zapisano:</p> <p><i>„w obrębie Strefy „II” krajobrazowej wyznaczone zostały zgodnie z Planem Ochrony MPK 4 strefy przyrodniczo - krajobrazowe, na których obowiązują ustalenia ujęte w w/w dokumencie: (...)</i></p> <p><i>- tiret 3: strefa „IE” (pierwsza ekologiczna) - obejmuje dużą część obszarów leśnych Parku, niektóre cenne przyrodniczo tereny rolnicze z ich terenami zabudowanymi oraz cenniejsze tereny wodne. Obszary tej strefy odgrywają bardzo ważną rolę w równowadze ekologicznej Parku, stanowiąc ostoję wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt. W strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z zapisami planów urządzania lasu.”</i></p> <p>Powyższy zapis znajduje się także w rozdziale 1.8 Studium w rubryce „<i>Główne funkcje</i>”, strefy II krajobrazowej w podstrefach „A” i „B”, o treści:</p> |  |  |  |  |  | <p>być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne</b>.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

[illegible]

|   |               |   |  |                                |   |   |   |   |  |
|---|---------------|---|--|--------------------------------|---|---|---|---|--|
|   |               |   | SA/WR 401/19, wyrok NSA 14 stycznia 2020r., sygn. akt II OSK 516/18, wyrok NSA z 8 grudnia 2022 r., sygn. akt II OSK 3865/19, wyrok NSA z 28 lutego 2023r., sygn. akt III OSK 2376/22.<br>W związku z powyższym, wnoszę o dostosowanie zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany, do ustaleń znajdujących się w Planie Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego, które znalazły odzwierciedlenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane-Nida.  |                                |   |   |   |   |  |
| 4 | 06.03. 2024r. | FUNDACJA<br>Na Rzecz<br>Ochrony<br>Przyrody i<br>Krajobrazu<br>Mazurskiego<br>o Parku<br>Krajobrazo-<br>wego i<br>Dorzecza<br>Krutyni | Fundacja Na Rzecz Ochrony Przyrody i Krajobrazu Mazurskiego Parku Krajobrazowego i Dorzecza Krutyni z siedzibą w Olsztynie składa następujące uwagi i wnioski do w/w mpzp :<br>- zapisy mpzp zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z 2004 r. Art. 20.4 pkt 6 muszą zawierać ustalenia wynikające z zapisów Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego z 2012 r.(zapisy rozdziału 7 Planu MPK). Stąd w przypadku osady Kamień w obrębie geod. Iznota, wyznaczenie strefy budownictwa pod intensywną turystykę komercyjną (Centrum Turystyczno-Wypoczynkowe) na działce nr 36/9, obręb Iznota jest niedopuszczalne. Większa południowa część działki (dawny sad) leży zgodnie z Planem Parku w strefie IE 9 Las i Niwa Polna Iznoty i Kamienia z wykluczeniem nowego budownictwa ! ; pozostała północna część działki zgodnie z Planem Parku strefa II powinna podlegać rewaloryzacji historycznej - zachowanie XIX w. dworku oraz stopniowe usunięcie domków rekreacyjnych o architekturze degradującej przyjeziorny krajobraz. W tym świetle niedopuszczalne jest zatem ustalanie nowej zabudowy na terenie Mazurskiego Parku Krajobrazowego o czterech kondygnacjach i 16 m wysokości, i to przy samym jeziorze Beldany, które zachowało jeszcze wiele walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Nowa zabudowa mieszkalna i rekreacyjna na terenie Parku opiera się na budownictwie parterowym z poddaszem użytkowym (1,5 kondygnacji nadziemnej) do 8-9 m wysokości o dachu dwuspadowym symetrycznym, nawiązującym w formie i materiałach do tradycyjnego budownictwa mazurskiego ukształtowanego historycznie od XIX w. do połowy XX w.<br>Załączona do projektu mpzp prognoza napisana jest pod kątem interesów inwestora i nie uwzględnia zasadniczych dla sprawy | Cały obszar opracowani a planu | 1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidulanej;<br>4)N – teren niesklasyfikowany;<br>5)L – teren lasu;<br>6)ZN - teren zieleni naturalnej;<br>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;<br>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;<br>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;<br>10)KDD – teren drogi dojazdowej. | — | — | Uwaga stanowi wolną interpretację przepisów z zakresu ochrony przyrody obowiązujących na obszarze opracowania planu, a także modyfikację ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Przytaczane w uwadze stwierdzenia i sformułowania nie mają pokrycia w treści tego dokumentu.<br><br>Składający uwagę nie przeanalizował całości ustaleń projektu planu miejscowego i podobnie, jak w przypadku Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego, posługuje się wybiórczymi zapisami. W celu ochrony ładu przestrzennego ze wszystkimi jego elementami składowymi, w ustaleniach przedmiotowego projektu planu miejscowego zawarto przepisy nakazujące stosowanie gradacji wysokości w granicach poszczególnych terenów elementarnych. Znaczny obszar |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>kwestii przyrodniczych w tym rzeczywistego oddziaływania przyszłych inwestycji na środowisko przyrodnicze Mazurskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, Obszaru Natura 2000 Ostoja Piska PLH 280048 oraz nieuwzględnionego w opracowaniu Rezerwatu Biosfery UNESCO Jeziora Mazurskie (trójstrefowy obszar planistyczny o randze międzynarodowej - od 2017 r.) Nie wspomniano o Planie Zadań Ochronnych z 2020 r. dla Obszaru Natura 2000 Ostoja Piska (prawo miejscowo).</p> <p>Oddziaływanie zapisanych w projekcie mpzp inwestycji z uwagi na ich rozmiar, intensywność i dużą liczbę przebywających osób, spowoduje ogromną presję na środowisko w promieniu do 3 km (hałas, sztuczne oświetlenie, ruch motorowodny, dyspersja ludzi po okolicznych lasach itp.) W Planie Mazurskiego Parku Krajobrazowego strefa I E 9. chroni biotopy rysia (wrażliwego na obecność ludzi) oraz bielika, orlika krzykliwego, kani czarnej, zimorodka - rzadkich gatunków ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Najbliższy rewir lęgowy bielika to 1,6 km, orlika krzykliwego 1,9 km, kani czarnej i rudej 1,3 km - 2 km. Gatunki te na łowiskach pokazują się regularnie w bezpośrednim sąsiedztwie działki 36/9, na przylegającej działce 35/2 i na jeziorze Beldany, które same jest chronionym siedliskiem z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej i wymaga lepszej niż dotychczas ochrony.</p> <p>Ponadto zgodnie z Uchwałą Nr XLIV Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 29 listopada 2022 r. . (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2022 r., poz. 5615) w tym §5.1 pkt 1) i 3), w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego nie można lokalizować nowych obiektów budowlanych w 100 metrowej strefie od linii brzegowej jezior co nie jest jasno określone w projekcie mpzp.</p> <p>Teren projektowanego mpzp nie ma odpowiedniej drogi dojazdowej (leśna gruntówka), kanalizacji i wodociągu. W związku z tym dopuszczono tu własne ujęcia wody i szczelne szamba lub indywidualną oczyszczalnię (ścieki w grunt i do jeziora), co w obecnych czasach jest niedopuszczalne przy planowanej w założeniu wielkiej inwestycji jaką miałyby być centrum turystyczno-wypoczynkowe.</p> <p><b>Podsumowując - projektowany miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany nie spełnia wszystkich wymogów</b></p> |  |  |  |  |  | <p>projektu planu, zwłaszcza w zakresie terenów oznaczonych symbolami literowymi ML, UT-US charakteryzuje się ograniczoną wysokością zabudowy do 9 m. Tylko w ramach wybranych terenów dopuszczono możliwość wzniesienia zabudowy. Niemniej jednak zabudowa o wyższej intensywności będzie realizowana w otoczeniu zabudowy o niższej intensywności i obszaru lasu (teren elementarny oznaczony symbolem 1L) izolującego przestrzennie zabudowę od wód Jeziora Beldany. Ponadto zwrócić należy uwagę, iż ustalenia projektu planu stanowią wyznaczają ramy rozwoju danego obszaru, jednakże każdorazowo takie działania będą musiały być weryfikowane przy procedurach oceny oddziaływania na środowisko na etapie projektowania inwestycji.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



|   |               |  |  |                           |   |   |   |   |  |  |
|---|---------------|--|--|---------------------------|---|---|---|---|--|--|
|   |               |  | przemysłowych; 2a) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją; 2b) strategicznych map hałasu; 3) ustalenia w trybie przepisów ustawy - Prawo wodne warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. 2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym: 1) ochronę walorów krajobrazowych; 2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.  |                           |   |   |   |   |  |  |
| 5 | 06.03. 2024r. | <i>*Galindia-Mazurski-Eden*<br/>Maria Kubacka<br/>GALINDIA-REFUGIA<br/>Dariusz Oktawian Kubacki<br/>GALINDIA II<br/>Rafał Owidiusz Kubacki</i> | <p>W nawiązaniu do obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Ruciane Nida (znak POŚ.6720.7.2022.2023) z dnia 5 października 2023 roku („Studium”), a w tym projektowanych zmian przewidzianych w Studium dot. miejscowości Kamień, które na działce numer 36/9 w obrębie Iznota, zmieniają kierunki rozwoju na tereny o funkcji turystycznej, zgłaszam następujące uwagi w zakresie zmian dotyczących miejscowości Kamień - Iznota na działce numer 36/9 w obrębie Iznota:</p> <p>- Zmiana uwarunkowań i możliwość realizacji budowy budynków czterokondygnacyjnych do wysokości 16m będzie miała negatywny wpływ na krajobraz, co ma szczególnie znaczenie, że działka, dla której przewidziana jest zmiana położona jest bezpośrednio nad Jeziorem Beldany i jest z niego dobrze widoczna. Tak wysokie budynki stoją w sprzeczności z samymi założeniami dot. Budownictwa w mazurskim Parku Krajobrazowym. W zakresie krajobrazu tak poważna zmiana w studium powinna zostać poprzedzona audytem krajobrazowym , którego w dokumentach planistycznych brak</p> <p>- Studium zupełnie pomija fakt, Iż w chwili obecnej nasycenie ruchu turystycznego skupionego wokół jeziora Beldany jest tak intensywne , że realizacji kolejnych dużych kompleksów turystycznych będzie prowadziło do degradacji środowiska przyrodniczego</p> <p>Projekt planu jest niezgodny z zakazami jakie obowiązują w Mazurskim Parku Krajobrazowym , a w szczególności z zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior i rzek, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Postanowienia Projektu MPZP nie realizują zakazu</p> | dz. nr 36/9, obręb Iznota | 1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;<br>4)N – teren niesklasyfikowany;<br>5)L – teren lasu;<br>6)ZN - teren zieleni naturalnej;<br>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;<br>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;<br>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; | — | — | Składający uwagę nie przeanalizował całości ustaleń projektu planu miejscowego i podobnie, jak w przypadku Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego, posługuje się wybiórczymi zapisami. W celu ochrony ładu przestrzennego ze wszystkimi jego elementami składowymi, w ustaleniach przedmiotowego projektu planu miejscowego zawarto przepisy nakazujące stosowanie gradacji wysokości w granicach poszczególnych terenów elementarnych. Znaczny obszar projektu planu, zwłaszcza w zakresie terenów oznaczonych symbolami literowymi ML, UT-US charakteryzuje się ograniczoną wysokością zabudowy do 9 m. Ograniczona jest również liczba możliwych do realizacji budynków. Tylko w ramach wybranych terenów dopuszczono możliwość wzniesienia zabudowy. Niemniej jednak zabudowa o wyższej intensywności będzie realizowana w otoczeniu zabudowy o niższej intensywności i obszaru lasu (teren elementarny oznaczony symbolem 1L) izolującego przestrzennie zabudowę |  |  |

|   |               |   |   |  |  |   |   |   |   |
|---|---------------|---|---|--|--|---|---|---|---|
|   |               |   | <p>budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, dopuszczając w tym obszarze realizację budynków między innymi sanitariatu. Co więcej zgodnie z „Prognozą oddziaływania na środowisko” projekt MPZP opisuje teren obsługi turystyki wodnej 1N jako teren na którym <u>będzie realizowana inwestycja celu publicznego</u>. W ocenie wnoszącego uwagi jest to zabieg mający na celu wyłącznie obejście przepisu zakazu budowy w odległości 100 metrów od linii brzegu, albowiem realizowane zamierzenie inwestycyjne z inwestycją celu publicznego niewiele ma wspólnego. Inwestycja objęta MPZP w żaden sposób nie realizuje celu publicznego, a wyłącznie realizuje zamierzenie gospodarcze inwestora. Inwestycja celu publicznego to działanie o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, stanowiące realizację celów, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustawa zawiera zamknięty katalog celów publicznych , wśród których brak miejsc obsługi turystyki wodnej, tym bardziej kiedy są realizowane na gruntach prywatnych.</p> |  |  |   |   |   | <p>od wód Jeziora Beldany. Ponadto zwrócić należy uwagę, iż ustalenia projektu planu stanowią wyznaczają ramy rozwoju danego obszaru, jednakże każdorazowo takie działania będą musiały być weryfikowane przy procedurach oceny oddziaływania na środowisko na etapie projektowania inwestycji.</p> <p>W zakresie oceny polityki przestrzennej wynikającej z dokumentu Studium należy wskazać, że procedura zmiany tego dokumentu została dokonana i nie może być przedmiotem rozpatrzenia w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia zgodne z zakazami, nakazami oraz odstępstwami od tych przepisów wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresy ochrony przyrody, co potwierdza pozytywne uzgodnienie z organem kompetencyjnym w tym zakresie, jakim jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie.</p> |
| 6 | 06.03. 2024r. | <p><i>Stowarzysze nie na Rzecz Ochrony Krajobrazu Kulturoweg o Mazur „SADYBA”</i></p> | <p>Składam następujące uwagi do MPZP opracowanego dla działek 36/9,36/1 obręb 0002 we wsi Kamień</p> <p>1. Projekt planu jest niezgodny z przyjętym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta i Gminy Ruciane Nida</p> <p>Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony MPK obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych, w związku z powyższym zabudowa tego terenu sprzeczna jest ze Studium , a w konsekwencji lokalizacja nowych obiektów budowlanych jest tu niedopuszczalna (tereny UT-US-UG oraz UT-US oraz ML)</p>  | <p>dz. nr 36/9, 36/11<br/>obwód Iznota</p> | <p>1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br/>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br/>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;</p> | — | — | — | <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z</p>   |



|  |  |   |   |  |  |  |  |
|--|--|---|---|--|--|--|--|
|  |  | <p>2. Projekt planu jest niezgodny z zakazami jakie obowiązują w Mazurskim Parku Krajobrazowym , a w szczególności z zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior i rzek , z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Postanowienia Projektu MPZP nie realizują zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, dopuszczając w tym obszarze realizację budynków między innymi sanitariatu. Co więcej zgodnie z „Prognozą oddziaływania na środowisko” projekt MPZP opisuje teren obsługi turystyki wodnej 1N jako teren na którym <u>będzie realizowana inwestycja celu publicznego</u>. W ocenie wnoszącego uwagi jest to zabieg mający na celu wyłącznie obejście przepisu zakazu budowy w odległości 100 metrów od linii brzegu, albowiem realizowane zamierzenie inwestycyjne z inwestycją celu publicznego niewiele ma wspólnego. Inwestycja objęta MPZP w żaden sposób nie realizuje celu publicznego, a wyłącznie realizuje zamierzenie gospodarcze inwestora. Inwestycja celu publicznego to działanie o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, stanowiące realizację celów , o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustawa zawiera zamknięty katalog celów publicznych , wśród których brak miejsc obsługi turystyki wodnej, tym bardziej kiedy są realizowane na gruntach prywatnych.</p> <p>3. Projekt planu sprzeczny jest z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego</p> <p>Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego część nieruchomości , położona jest w strefie „IE9”. Na przedmiotowym obszarze dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</li> <li>■ gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</li> <li>■ <u>pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</u></li> </ul> <p>W związku z powyższym zapisy MPZP w zakresie zabudowy terenów położonych w strefie IE9 są niezgodne z obowiązującym planem ochrony MPK, dlatego też wymagają modyfikacji. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń wodnych w pasie 100 metrów od linii brzegu jeziora Beldany narusza zakazy obowiązujące w MPK.</p> | <p>4)N – teren niesklasyfikowany;</p> <p>5)L – teren lasu;</p> <p>6)ZN - teren zieleni naturalnej;</p> <p>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p> <p>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>10)KDD – teren drogi dojazdowej.</p> |  |  |  | <p>wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne</b>.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia zgodne z zakazami, nakazami oraz odstępstwami od tych przepisów wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresy</p> |
|--|--|---|---|--|--|--|--|

|   |              |                          |  |                                    |  |   |   |   |  |   |
|---|--------------|--------------------------|--|------------------------------------|--|---|---|---|--|---|
|   |              |                          | Brak ograniczenia w zakresie zabudowy części jeziornej planu jest niedopuszczalna albowiem zezwala na zabudowę pomostami obszaru jeziora o powierzchni blisko 3 hektarów.  |                                    |  |   |   |   |  | ochrony przyrody, co potwierdza pozytywne uzgodnienie z organem kompetencyjnym w tym zakresie, jakim jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie. |
| 7 | 05.03.2024r. | Ochrona danych osobowych | <p>W związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany („<b>Projekt MPZP</b>”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („<b>Ustawa</b>”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („<b>Uwagi</b>”).</p> <p>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 („<b>Nieruchomość</b>”). Wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, <b>wnoszę</b>:</p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („<b>Plan Ochrony</b>”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> | dz. nr 36/9, 36/11<br>obręb Iznota | 1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualanej;<br>4)N – teren niesklasyfikowany;<br>5)L – teren lasu;<br>6)ZN - teren zieleni naturalnej;<br>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;<br>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;<br>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;<br>10) KDD – teren drogi dojazdowej | — | — | <p>Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień. Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny budynków oraz zmiany struktury właścicielskiej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z dużym odsetkiem lesistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w</p> |  |   |

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się lądowe części pomostów, slipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;</p> <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości.</p> <p style="text-align: center;"><b>UZASADNIENIE</b></p> <p><b>1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</b></p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („Studium”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy</p> |  |  |  |  |  | <p>zakresie umożliwienia rozwoju funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>(„MPK”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkudziesięciu lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzą przykładowe zdjęcia satelitarne Nieruchomości przedstawione w Punkcie 3.3 poniżej. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie (Patrz Punkt 1.3 powyżej). Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym, lub nieruchomości, w rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Przez siedlisko budowlane należy rozumieć wyłącznie obszar pokryty zabudową. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakakolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz Planu Ochrony.</p> |  |  |  |  |  | <p><b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne.</b></p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane zarzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter miejscowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają, wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apartoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lądowisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obarczony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony (tj. terenów zadrzewień śródpolnych i terenów sadów). Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium.</p> <p><b>2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości,</p> |  |  |  |  |  | <p>kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłączenie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko -</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  | <p>obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> <p>C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</p> <p>2.3. Projekt MPZP jest oczywiście sprzeczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie Ochrony. Plan Ochrony wprowadza zakaz zabudowy dotychczas niezabudowanych terenów otwartych i sadów, a więc znacznej części Nieruchomości (uwagi wskazane w Punkcie 1.4 powyżej). Nieruchomość, z wyłączeniem północnej części zajętej przez nieczynny ośrodek wypoczynkowy stanowi niezabudowany teren otwarty. Dodatkowo, Plan Ochrony wprowadza ograniczenia w dostępności tego terenu na cele turystyczno-krajoznawcze ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych. Tymczasem, Projekt MPZP po pierwsze (i) dopuszcza nową, w dodatku bardzo intensywną zabudowę na przedmiotowym terenie, a po drugie (ii) dopuszcza zabudowę w całości związaną z ruchem turystycznym, taką jak hotele, apartotele, gastronomia czy kompleks basenowy. Wskazać dodatkowo należy, że realizacja takiej zabudowy jest niemożliwa z uwagi na brak infrastruktury na terenie gminy, która mogła by obsłużyć tego rodzaju obiekt. Projektowany MPZP jest zatem w sposób oczywisty sprzeczny z Planem Ochrony i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>2.4. Projekt MPZP musi uwzględniać zapisy Planu Ochrony, co wynika bezpośrednio z art. 73 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024, poz. 54) oraz art. 20 ust. 4 pkt 6) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023, poz. 1336). Powyższe potwierdza również m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 roku, sygn. akt II OSK 3865/19, w którym Sąd wskazał, że ustalenia zawarte w planach ochrony są adresowane do organów uchwalających</p> |  |  |  |  |  |  | <p>Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.</p> |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|---|









[illegible]

**4. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z  
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA  
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO**

4.1. Projekt MPZP jest również niezgodny z zasadami kształtowania ładu przestrzennego określonymi w uchwale nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego **(„Plan Województwa”)**.

4.2. Plan Województwa określa szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, które wiążą organy przy procedowaniu planów miejscowych. Projekt MPZP jednak jest w sposób oczywisty sprzeczny z ww. kierunkami i zasadami, z których należy wskazać m.in. na:

A. dostosowanie intensywności zagospodarowania rekreacyjnego do cech środowiska przyrodniczego i jego chłonności inwestycyjnej i turystycznej;

B. ograniczenie nadmiernej presji zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego na tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych;

C. ochrona obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo, w szczególności przed negatywnymi skutkami zagospodarowania turystycznego oraz intensywnego ruchu turystycznego;

D. niewprowadzanie obcych krajobrazowo oraz  
agresywnych elementów i form zagospodarowania  
przestrzennego;



|   |               |                                 |   |                                    |   |  |   |  |   |  |
|---|---------------|---------------------------------|---|------------------------------------|---|--|---|--|---|--|
|   |               |                                 | <p>w Planie Województwa, umożliwiając intensywne zagospodarowania dotąd niezagospodarowanej przestrzeni zielonej.</p> <p>4.4. Podsumowując, również ze względu na zapisy Planu Województwa, Projekt MPZP powinien zostać zmieniony. Projekt MPZP powinien wprowadzać, zgodnie ze Studium, Planem Ochrony, Uchwałą oraz Planem Województwa zakaz zabudowy południowej części Nieruchomości, określonej w Planie Ochrony jako strefa „IE9” i przeznaczenie tego terenu jako teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej. Powyższe rozwiązanie umożliwi realizację zasad kształtowania ładu przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego.</p> <p>Ponadto wskazuję, że uchwalenie Projektu MPZP w aktualnym brzmieniu spowoduje znaczną szkodę majątkową w moim majątku a także majątku wielu innych podmiotów posiadających nieruchomości sąsiednie poprzez spowodowanie znaczącego spadku ich wartości. W tej sytuacji Gmina będzie zobowiązana do zapłaty znacznych sum odszkodowań na rzecz właścicieli takich nieruchomości, co negatywnie wpłynie na sytuację ekonomiczną gminy i jej mieszkańców. W konsekwencji uchwalenie Projektu MPZP w aktualnym brzmieniu uznać należy za szkodliwe i niepożądane już z samych powodów ekonomicznych.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, wnoszę o zmianę Projektu MPZP zgodnie z wnioskami i Uwagami przedstawionymi powyżej. Jak wynika z ww. uzasadnienia, organ planistyczny powinien uwzględnić przedstawione Uwagi do Projektu MPZP, w celu uniknięcia uchwalenia aktu planistycznego obciążonego nieważnością.</p> <p>W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostaję do Państwa dyspozycji.</p> |                                    |   |  |   |  |   |  |
| 8 | 05.03. 2024r. | <i>Ochrona danych osobowych</i> | <p>W związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Bełdany („<b>Projekt MPZP</b>”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („<b>Ustawa</b>”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („<b>Uwagi</b>”).</p> <p>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-</p>   | dz. nr 36/9, 36/11<br>obwód Iznota | <p>1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;</p> <p>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;</p> <p>3)ML – teren zabudowy letniskowej</p> |  | — |  | — | <p>Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień. Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny budynków oraz zmiany struktury własnościowej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów</p> |

|  |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  | <p>mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 („Nieruchomość”). Wskazuję że jestem właścicielem nieruchomości 39/35 oraz 39/39 w sąsiedztwie Nieruchomości.</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, <b>wnoszę:</b></p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („Plan Ochrony”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW-teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się lądowe części pomostów, ślipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych</p> <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji</p> | <p>lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>4)N – teren niesklasyfikowany;</p> <p>5)L – teren lasu;</p> <p>6)ZN - teren zieleni naturalnej;</p> <p>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p> <p>9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>10)KDD – teren drogi dojazdowej</p> |  |  |  | <p>otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie na predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z dużym odsetkiem leśistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w zakresie umożliwienia rozwoju funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>1. <b>NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</b></p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („<b>Studium</b>”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy („MPK”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji</p> |  |  |  |  |  | <p>realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne.</b></p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane zarzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter miejscowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkudziesięciu lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzą przykładowe zdjęcia satelitarne Nieruchomości przedstawione w Punkcie 3.3 poniżej. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie (Patrz Punkt 1.3 powyżej). Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym, lub nieruchomości, w rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Przez siedlisko budowlane należy rozumieć wyłącznie obszar pokryty zabudową. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakakolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz Planu Ochrony.</p> <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają, wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apartoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lądowisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała</p> |  |  |  |  |  | <p>odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgody z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obarczony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony (tj. terenów zadrzewień śródpolnych i terenów sadów). Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium.</p> <p>2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</p> <p>2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> <p>C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</p> <p>2.3. Projekt MPZP jest oczywiście sprzeczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie</p> |  |  |  |  |  | <p>dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|















|   |               |                          |  |                                    |  |   |   |  |  |  |
|---|---------------|--------------------------|--|------------------------------------|--|---|---|--|--|--|
|   |               |                          | <p>spowodowanie znaczącego spadku ich wartości. W tej sytuacji Gmina będzie zobowiązana do zapłaty znacznych sum odszkodowań na rzecz właścicieli takich nieruchomości, co negatywnie wpłynie na sytuację ekonomiczną gminy i jej mieszkańców. W konsekwencji uchwalenie Projektu MPZP w aktualnym brzmieniu uznać należy za szkodliwe i niepożądane już z samych powodów ekonomicznych.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, wnoszę o zmianę Projektu MPZP zgodnie z wnioskami i Uwagami przedstawionymi powyżej. Jak wynika z ww. uzasadnienia, organ planistyczny powinien uwzględnić przedstawione Uwagi do Projektu MPZP, w celu uniknięcia uchwalenia aktu planistycznego obciążonego nieważnością.</p> <p>W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostają do Państwa dyspozycji.</p>  |                                    |  |   |   |  |  |  |
| 9 | 05.03. 2024r. | Ochrona danych osobowych | <p>W związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany („<b>Projekt MPZP</b>”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („<b>Ustawa</b>") składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („<b>Uwagi</b>").</p> <p>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 („<b>Nieruchomość</b>"). Wskazuję, że jestem współ-właścicielem części terenu objętego Projektem MPZP oraz wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, <b>wnoszę:</b></p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa</p> | dz. nr 36/9, 36/11<br>obręb Iznota | 1) UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br>2) UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br>3) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidulanej;<br>4) N – teren niesklasyfikowany;<br>5) L – teren lasu;<br>6) ZN - teren zieleni naturalnej;<br>7) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;<br>8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;<br>9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; | — | — | <p>Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień. Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny budynków oraz zmiany struktury właścicielskiej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W</p> |  |  |

|  |  |  |  |                                  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|--|
|  |  | <p>Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („<b>Plan Ochrony</b>”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się lądowe części pomostów, ślipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;</p> <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości</p> <p style="text-align: center;"><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>1. <b>NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</b></p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („<b>Studium</b>”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego.</p> |  | 10) KDD – teren drogi dojazdowej |  |  |  | <p>związku z dużym odsetkiem lesistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w zakresie umożliwienia rozwoju funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w</p> |
|--|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|--|



|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy („MPK”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkudziesięciu lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzą przykładowe zdjęcia satelitarne Nieruchomości przedstawione w Punkcie 3.3 poniżej. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie (Patrz Punkt 1.3 powyżej). Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym.</p> |  |  |  |  |  | <p>uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne</b>.</p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane zarzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter miejscowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>lub nieruchomości, w rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Przez siedlisko budowlane należy rozumieć wyłącznie obszar pokryty zabudową. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakakolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz Planu Ochrony.</p> <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają, wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apartoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lądowisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obarczony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz</p> |  |  |  |  |  | <p>nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony (tj. terenów zadrzewień śródpolnych i terenów sadów). Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium.</p> <p><b>2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP.<br/><b>(grafika w załączeniu)</b></p> <p>2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> <p>C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</p> <p>2.3. Projekt MPZP jest oczywiście sprzeczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie Ochrony. Plan Ochrony wprowadza zakaz zabudowy dotychczas niezabudowanych terenów otwartych i sadów, a więc znacznej części Nieruchomości (uwagi wskazane w Punkcie 1.4 powyżej). Nieruchomość, z wyłączeniem północnej części zajętej przez nieczynny ośrodek wypoczynkowy stanowi niezabudowany teren otwarty. Dodatkowo, Plan Ochrony wprowadza ograniczenia w dostępności tego terenu na cele turystyczno-krajoznawcze ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych. Tymczasem, Projekt MPZP po pierwsze (i) dopuszcza nową, w dodatku bardzo intensywną zabudowę na przedmiotowym terenie, a po drugie (ii) dopuszcza zabudowę w całości związaną z ruchem turystycznym, taką jak hotele, apartotele, gastronomia czy kompleks basenowy. Wskazać dodatkowo należy, że realizacja takiej zabudowy jest niemożliwa z uwagi na brak infrastruktury na terenie gminy, która mogła by obsłużyć tego rodzaju obiekt. Projektowany MPZP jest zatem</p> |  |  |  |  |  | organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko - Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa. |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|



|  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>3.1. Równocześnie, Projekt MPZP jest niezgodny z uchwałą nr XLIV/635/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego („Uchwała”). Uchwała obejmuje szczególne cele ochrony MPK oraz wprowadza szereg zakazów obowiązujących w obszarze MPK, a zatem jednocześnie na terenie Nieruchomości. Projekt MPZP nie respektuje części zakazów określonych w Uchwale, w tym:</p> <p>A. zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;</p> <p>B. zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.</p> <p>3.2. Znaczna część terenu Nieruchomości, położonego na południe od nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, pokryta jest zadrzewieniami śródpolnymi i przydrożnymi a historycznie zawsze była pokryta zadrzewieniem. Poprzez dopuszczenie zabudowy na terenach elementarnych UT-US-UG, UT-US oraz ML Projekt MPZP jest sprzeczny z zakazem likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, albowiem Projekt MPZP nie może sankcjonować aktualnego stanu faktycznego a musi dążyć do zapewnienia ochrony terenów przyrodniczych według stanu na dzień wejścia w życie Uchwały. Projekt MPZP powinien zmierzać do realizacji zasad i zakazów określonych w Uchwale, a tymczasem łamie je i uniemożliwia ochronę walorów przyrodniczych Mazurskiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>3.3. Choć Projekt MPZP przewiduje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, to jedynie takich, które zostały oznaczone na załączniku graficznym Projektu MPZP. Należy przy tym wskazać, że szereg zadrzewień, które nie zostały wskazane na rysunku MPZP, zostało usuniętych z terenu Nieruchomości na przestrzeni 2022 - 2023 roku, a więc już po uchwaleniu Planu Ochrony oraz Uchwały. Powyższe potwierdzają archiwalne i aktualne zdjęcia satelitarne z Geoportalu.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|









|    |               |                          |   |                                 |  |  |   |  |   |  |
|----|---------------|--------------------------|---|---------------------------------|--|--|---|--|---|--|
|    |               |                          | <p>z dostępem do jeziora będzie stanowić obcy krajobrazowo i agresywny element zagospodarowania przestrzennego, co jest wprost sprzeczne z postanowieniami Planu Województwa. Finalnie, Projekt MPZP łamie zasadę preferencji i regeneracji nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę określoną w Planie Województwa, umożliwiając intensywne zagospodarowania dotąd niezagospodarowanej przestrzeni zielonej.</p> <p>4.4. Podsumowując, również ze względu na zapisy Planu Województwa, Projekt MPZP powinien zostać zmieniony. Projekt MPZP powinien wprowadzać, zgodnie ze Studium, Planem Ochrony, Uchwałą oraz Planem Województwa zakaz zabudowy południowej części Nieruchomości, określonej w Planie Ochrony jako strefa „IE9” i przeznaczenie tego terenu jako teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej. Powyższe rozwiązanie umożliwi realizację zasad kształtowania ładu przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego. Ponadto wskazuję, że uchwalenie Projektu MPZP w aktualnym brzmieniu spowoduje znaczną szkodę majątkową w moim majątku a także majątku wielu innych podmiotów posiadających nieruchomości sąsiednie poprzez spowodowanie znaczącego spadku ich wartości. W tej sytuacji Gmina będzie zobowiązana do zapłaty znacznych sum odszkodowań na rzecz właścicieli takich nieruchomości, co negatywnie wpłynie na sytuację ekonomiczną gminy i jej mieszkańców. W konsekwencji uchwalenie Projektu MPZP w aktualnym brzmieniu uznać należy za szkodliwe i niepożądane już z samych powodów ekonomicznych. Mając powyższe na uwadze, wnoszę o zmianę Projektu MPZP zgodnie z wnioskami i Uwagami przedstawionymi powyżej. Jak wynika z ww. uzasadnienia, organ planistyczny powinien uwzględnić przedstawione Uwagi do Projektu MPZP, w celu uniknięcia uchwalenia aktu planistycznego obarczonego nieważnością. W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostaję do Państwa dyspozycji</p> |                                 |  |  |   |  |   |  |
| 10 | 06.03. 2024r. | Ochrona danych osobowych | <p>W związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Bełdany („Projekt MPZP”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i</p>  | dz. nr 36/9, 36/11 obręb Iznota | 1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; |  | — |  | — | Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień. Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny |

|  |  |  |  |   |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.. 2023, poz. 977) („<b>Ustawa</b>”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („<b>Uwagi</b>”).</p> <p>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 („<b>Nieruchomość</b>”). Wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, <b>wnoszę:</b></p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („<b>Plan Ochrony</b>”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się lądowe części pomostów, słipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;</p> <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie</p> | <p>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;</p> <p>3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>4)N – teren niesklasyfikowany;</p> <p>5)L – teren lasu;</p> <p>6)ZN - teren zieleni naturalnej;</p> <p>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p> <p>9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>10) KDD – teren drogi dojazdowej</p> |  |  |  |  | <p>budynków oraz zmiany struktury właścicielskiej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z dużym odsetkiem leśistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w zakresie umożliwienia rozwoju funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W</p> |
|--|--|--|--|---|--|--|--|--|---|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości</p> <p style="text-align: center;"><b>UZASADNIENIE</b></p> <p><b>1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</b></p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („<b>Studium</b>”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy („<b>MPK</b>”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p style="text-align: center;"><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług</p> |  |  |  |  |  | <p>skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne</b>.</p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane rzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkudziesięciu lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzą przykładowe zdjęcia satelitarne Nieruchomości przedstawione w Punkcie 3.3 poniżej. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie (Patrz Punkt 1.3 powyżej). Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym, lub nieruchomości, w rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Przez siedlisko budowlane należy rozumieć wyłącznie obszar pokryty zabudową. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakakolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz Planu Ochrony.</p> <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają, wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apartoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lądowisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta</p> |  |  |  |  |  | <p>miejsowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obciążony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony (tj. terenów zadrzewień śródpolnych i terenów sadów). Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium.</p> <p><b>2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> |  |  |  |  |  |  | <p>przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|---|



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>zapewniłoby ograniczenie dostępności turystyczno-krajoznawczej (czyli spełniło kolejne ograniczenie nałożone postanowieniami Planu Ochrony). Realizacja postanowień Planu Ochrony powinna skutkować ustaleniem w Projekcie MPZP dla ww. terenu przeznaczenia ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej. Jednocześnie, dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, MPZP powinien ustalać przeznaczenie terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości. Jedynie taki sposób zagospodarowania przedmiotowego obszaru powierzchni ziemi pozwoli na spełnienie postulatu ochrony cennych przyrodniczo terenów Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz zapewni spójność ładu architektonicznego gminy.</p> <p><b>3. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z UCHWAŁĄ W SPRAWIE MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>3.1. Równocześnie, Projekt MPZP jest niezgodny z uchwałą nr XLIV/635/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego („Uchwała”). Uchwała obejmuje szczególne cele ochrony MPK oraz wprowadza szereg zakazów obowiązujących w obszarze MPK, a zatem jednocześnie na terenie Nieruchomości. Projekt MPZP nie respektuje części zakazów określonych w Uchwale, w tym:</p> <p>A. zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;</p> <p>B. zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.</p> <p>3.2. Znaczna część terenu Nieruchomości, położonego na południe od nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, pokryta jest zadrzewieniami śródpolnymi i przydrożnymi a historycznie zawsze była pokryta zadrzewieniem. Poprzez dopuszczenie zabudowy na terenach elementarnych UT-US-</p> |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|





|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>organ podczas dyskusji publicznej nad projektem MPZP w dniu 16 lutego 2024 roku. Postanowienia Projektu MPZP nie realizują zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, dopuszczając w tym obszarze realizację budynku łączącego funkcje sanitariatu i przebieralni, co nie stanowi realizacji celu zakazu zabudowy dopuszczającego wyłącznie budowę obiektów bezpośrednio związanych z turystyką wodą. Uznanie, że budynek szatni czy sanitariat jest obiektem służącym obsłudze turystyki wodnej skutkowałby bowiem koniecznością przyjęcia że budowa kilku piętrowego hotelu dla turystów jest również takim obiektem a to wprost przeczy celom jakie mają realizować obowiązujące przepisy prawa. Dodatkowo, Projekt MPZP dopuszcza w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior adaptację istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych na funkcje m.in. administracyjno-biurowe, magazynowe czy gospodarcze, a więc obiekty niezwiązane z turystyką wodną. Ponadto, projekt MPZP określa szczegółowe warunki zabudowy przedmiotowego terenu, określając takie kluczowe wskaźniki jak powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy czy geometria dachów. Tym samym, projekt MPZP w zasadzie dopuszcza dokonywanie takich adaptacji, które w praktyce będą stanowić rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, co w praktyce i w świetle prawa doprowadzi do powstania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior. Projekt MPZP w tym zakresie jest tak skonstruowany, że prowadzi do próby obejścia zakazu ustanowionego Uchwałą, a zatem nie może zostać uchwalony w aktualnej treści. Projekt MPZP powinien przewidywać zakaz jakiegokolwiek zabudowy w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior, w tym zakaz adaptacji istniejących obiektów budowlanych w sposób umożliwiający ich rozbudowę oraz zakaz zmiany sposobu ich użytkowania, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, a więc z wyjątkiem części lądowych pomostów, slipów i wyciągarek.</p> <p><b>4. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO</b></p> <p>4.1. Projekt MPZP jest również niezgodny z zasadami kształtowania ładu przestrzennego określonymi w uchwale nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-</p> |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

[illegible]



|    |               |                          |   |                                    |   |   |   |   |  |  |
|----|---------------|--------------------------|---|------------------------------------|---|---|---|---|--|--|
|    |               |                          | <p>wpłynie na sytuację ekonomiczną gminy i jej mieszkańców. W konsekwencji uchwalenie Projektu MPZP w aktualnym brzmieniu uznać należy za szkodliwe i niepożądane już z samych powodów ekonomicznych.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, wnosząc o zmianę Projektu MPZP zgodnie z wnioskami i Uwagami przedstawionymi powyżej. Jak wynika z ww. uzasadnienia, organ planistyczny powinien uwzględnić przedstawione Uwagi do Projektu MPZP, w celu uniknięcia uchwalenia aktu planistycznego obarczonego nieważnością.</p> <p>W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostaję do Państwa dyspozycji</p>  |                                    |   |   |   |   |  |  |
| 11 | 01.03. 2024r. | Ochrona danych osobowych | <p>Działając w imieniu własnym, ja niżej podpisana <b>Monika Rut</b>, w związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany („<b>Projekt MPZP</b>”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („<b>Ustawa</b>”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono w niniejszym piśmie („<b>Uwagi</b>”).</p> <p>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 („<b>Nieruchomość</b>”).</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, <b>wnoszę:</b></p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nrXIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („<b>Plan Ochrony</b>”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> | dz. nr 36/9, 36/11<br>obręb Iznota | <p>1) UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;</p> <p>2) UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;</p> <p>3) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>4) N – teren niesklasyfikowany;</p> <p>5) L – teren lasu;</p> <p>6) ZN – teren zieleni naturalnej;</p> <p>7) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p> <p>9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>10) KDD – teren drogi dojazdowej</p> | — | — | <p>Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień. Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny budynków oraz zmiany struktury właścicielskiej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z dużym odsetkiem lesistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania</p> |  |  |

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się lądowe części pomostów, slipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;</p> <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości.</p> <p style="text-align: center;"><b>UZASADNIENIE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</b></p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („Studium”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują</p> |  |  |  |  |  | <p>ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w zakresie umożliwienia rozwoju funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy („MPK”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkadziesiąt lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie. Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym, lub nieruchomości, w</p> |  |  |  |  |  | <p>gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały <b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne.</b></p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane zarzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter miejscowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakakolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz Planu Ochrony.</p> <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają, wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apartoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lądowisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obarczony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w</p> |  |  |  |  | <p>terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony. Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium</p> <p><b>2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP<br/>(w oryginalnym piśmie grafika)</p> <p>2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> <p>C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</p> <p>2.3. Projekt MPZP jest oczywiście sprzeczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie Ochrony. Plan Ochrony wprowadza zakaz zabudowy dotychczas niezabudowanych terenów otwartych i sadów, a więc znacznej części Nieruchomości (porównaj uwagi w Punkcie 1.4 powyżej). Nieruchomość, z wyłączeniem północnej części zajętej przez nieczynny ośrodek wypoczynkowy stanowi niezabudowany teren otwarty. Dodatkowo, Plan Ochrony wprowadza ograniczenia w dostępności tego terenu na cele turystyczno-krajoznawcze ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych. Tymczasem, Projekt MPZP po pierwsze (i) dopuszcza nową, w dodatku bardzo intensywną zabudowę na przedmiotowym terenie, a po drugie (ii) dopuszcza zabudowę w całości związaną z ruchem turystycznym, taką jak hotele, apartotele, gastronomia czy kompleks basenowy. Wskazać dodatkowo należy, że realizacja takiej zabudowy jest</p> |  |  |  |  |  |  | <p>obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko - Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|













[illegible]

|    |               |                          |  |                                    |  |  |   |   |   |  |
|----|---------------|--------------------------|--|------------------------------------|--|--|---|---|---|--|
|    |               |                          | uniknięcia uchwalenia aktu planistycznego obarczonego nieważnością.<br>W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostają do Państwa dyspozycji.  |                                    |  |  |   |   |   |  |
| 12 | 04.03. 2024r. | Ochrona danych osobowych | <p>W związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany („<b>Projekt MPZP</b>”), na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („<b>Ustawa</b>”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („<b>Uwagi</b>”).</p> <p>Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Ruciane-Nida, miejscowość Kamień, położonych w obrębie ewidencyjnym Iznota, składających się z działek ewidencyjnych o numerach: 36/9 oraz 36/11 („<b>Nieruchomość</b>”). Wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.</p> <p>W ramach Projektu MPZP Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze terenu elementarnego UT-US-UG, terenu elementarnego UT-US, terenu elementarnego ML, terenu elementarnego N, terenu elementarnego L, terenu elementarnego ZN, terenu elementarnego ZPW, terenu elementarnego KR oraz terenu elementarnego KDD.</p> <p>W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, <b>wnoszę:</b></p> <p>I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyjęcia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego („<b>Plan Ochrony</b>”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej;</p> <p>II. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenów elementarnych ZN - teren zieleni naturalnej oraz ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej poprzez wprowadzenie obowiązku przywrócenia zadrzewienia śródpolnego oraz przydrożnego do poziomu z dnia przyjęcia Planu Ochrony;</p> <p>III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren</p> | dz. nr 36/9, 36/11<br>obręb Iznota | 1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;<br>2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;<br>3)ML – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;<br>4)N – teren niesklasyfikowany;<br>5)L – teren lasu;<br>6)ZN - teren zieleni naturalnej;<br>7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;<br>8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;<br>9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;<br>10) KDD – teren drogi dojazdowej |  | — | — | <p>Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień. Obszar działki nr 36/9 stanowi teren dawnego ośrodka turystycznego, który ze względu na stan techniczny budynków oraz zmiany struktury właścicielskiej pozostaje od dłuższego czasu nieczynny. Teren działki nr 36/9 jest wydzielony przestrzennie od sąsiednich terenów otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony.</p> <p>Mając na uwadze stały wzrost ruchu turystycznego w obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, w tym na obszarze Gminy Ruciane – Nida, gmina korzystając z przysługującego jej tzw. „władztwa planistycznego” sukcesywnie kieruje swoje działania na przygotowanie predysponowanych do tego terenów pod realizację funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z dużym odsetkiem lesistości na obszarze gminy, tereny predysponowane do przygotowania ich na ruch turystyczny są ściśle delimitowane. Jednym z takim obszarów w skali gminy jest bez wątpienia teren dawnego ośrodka wypoczynkowego położonego w miejscowości Kamień. Gmina koncentruje swoje działania w zakresie umożliwienia rozwoju</p> |  |

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów służących turystyce wodnej, na które składają się lądowe części pomostów, slipy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;</p> <p>IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie MPZP, a terenem strefy „IE9” określonej w Planie Ochrony, przeznaczenia w Projekcie MPZP dla tego terenu jako terenu elementarnego ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości</p> <p style="text-align: center;"><b>UZASADNIENIE</b></p> <p><b>1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM</b></p> <p>1.1. Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, uchwalonego 18 grudnia 2023 roku uchwałą nr LXXIV/685/2023 Rady Miejskiej Ruciane-Nida („<b>Studium</b>”).</p> <p>1.2. Zgodnie z postanowieniami Studium, Nieruchomość jest położona w Strefie Funkcyjnej II „Strefa Krajobrazowa” w podstrefie B „Podstrefa Turystyczna”. Studium, w rozdziale 1.8., wskazuje kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów w strefach funkcyjnych, stanowiące wytyczne, które organy planistyczne powinny respektować przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP:</p> <p>A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych;</p> <p>B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych.</p> <p>1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy („<b>MPK</b>”) ustanowiony właśnie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dodatkowo, dnia 28 sierpnia 2012 roku</p> |  |  |  |  |  | <p>funkcji turystycznych na terenach, które historycznie i lokalizacyjnie pierwotnie służyły do obsługi ruchu turystycznego. Działania te polegają na sukcesywnym uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejących ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych w dogodnych do prowadzenia funkcji turystycznych miejscach. W skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu.</p> <p>Odnosząc się do uwagi w zakresie Studium, wskazać należy, że jego zapisy nie mogą być oceniane wyłącznie pod kątem wybiórczych zdań zawartych w tym dokumencie. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, który w sposób niezwykle szeroki oceniająca predyspozycje i uwarunkowania gminy do jej rozwoju. Każdy element zapisu studium należy konfrontować również z wyznaczonymi na załącznikach graficznych studium kierunkami rozwoju zabudowy. Cytowane w uwadze zapisy są jedynie informacją a nie kierunkiem zmian przestrzennych. Rozwój obszarów gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>1.4. Zgodnie ze Studium, w strefie „IE” wyznaczonej Planem Ochrony obowiązuje zakaz wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. Zakaz ten został pominięty w projekcie MPZP, który dopuszcza w strefie „IE9” lokalizację nowej zabudowy, określając przeznaczenie tego terenu w przeważającej większości jako teren UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii, teren UT-US - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oraz teren ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskazać należy, że część Nieruchomości zlokalizowana w strefie „IE9” nigdy nie stanowiła siedliska budowlanego. Jest to zwarty teren o powierzchni wielu hektarów, który jak wynika z wszystkich dostępnych zdjęć satelitarnych z okresu ostatnich kilkudziesięciu lat zawsze był terenem otwartym (o otwartości terenu nie przesądza jego ogrodzenie lub brak, lecz cechy przestrzenne) pokrytym w znacznej części zielenią śródpolną oraz sadami. Powyższego dowodzą przykładowe zdjęcia satelitarne Nieruchomości przedstawione w Punkcie 3.3 poniżej. Powyższego dowodzi również sposób oznaczenia tej części Nieruchomości w Planie Ochrony, gdyż obszar ten oznaczony jest kolorem zielonym, co oznacza, że takie właśnie jest i było jego przeznaczenie (Patrz Punkt 1.3 powyżej). Ponadto wskazać należy, że „siedlisko budowlane” stanowi zwarty obszar zabudowy. Pojęcie to nie jest tożsame z wystąpieniem jakiegokolwiek zabudowy na działce budowlanej w rozumieniu geodezyjnym, lub nieruchomości, w rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wieczystoksięgowym. Przez siedlisko budowlane należy rozumieć wyłącznie obszar pokryty zabudową. Plan Ochrony jasno wskazuje obszar siedliska budowlanego wyznaczając strefę „II” w ramach strefy „E9” i tylko w tym obszarze dopuszczalne jest wprowadzenie nowej zabudowy. Jakkolwiek próba rozciągnięcia strefy zabudowy na obszar „IE9” w rozumieniu Planu Ochrony stanowi rażące naruszenie prawa i będzie skutkować nieważnością przyjętego Projektu MPZP, jako oczywiście sprzecznego z zapisami Studium oraz Planu Ochrony.</p> <p>1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają,</p> |  |  |  |  |  | <p><b>pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne.</b></p> <p>Jednostka strukturalna miejscowości Kamień musi być rozpatrywana w całości. Cytowane zarzuty kolizji z planem zagospodarowania województwa dotyczyć mogą całej przestrzeni nadjeziornej, a nie wybiórczych, pojedynczych działek w strukturze miejscowości. Przedstawiony w uwadze charakter miejscowości Kamień stanowi przekłamany obraz jej obszaru. Cała miejscowość Kamień jest obecnie hermetycznie zamkniętym i odizolowaną przestrzennie enklawą wśród lasu nie stanowiącą w żadnym zakresie otwartego, dziewiczego obszaru. Wręcz przeciwnie, stanowi mocno zurbanizowaną jednostkę przestrzenną o dużym rozdrobnieniu, co widoczne jest przez parcelację i istniejące ogrodzenia. Wtórna ocena lokalizacji miejscowości Kamień i zabudowy jest w tym momencie bezcelowa. Rozwój tej jednostki odbywa się od lat 70. XX w. Lokalizacja i rozwój całej miejscowości Kamień wywodzi się z dawnego ośrodka wypoczynkowego, którego częścią jest istniejąca zabudowa na działce ewidencyjnej nr 36/9. Miejscowość ta od początku ma charakter turystyczny, a nie mieszkaniowy/siedliskowy. Na terenie miejscowości funkcjonuje już ośrodek turystyczny oraz zlokalizowane są budynki mieszkalne i domy letniskowe. Od lat 90 następuje znaczna sukcesja zabudowy i dogęszczanie istniejącej struktury poprzez budowę</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>wbrew postanowieniom Studium, budowę na tym terenie m.in. hoteli, apart hoteli, pensjonatów, kompleksów basenowo-wypoczynkowych, usług gastronomii, budynków zabudowy gospodarczo-garażowej czy lądowisk dla helikopterów. Tym samym projektowany MPZP w sposób bezpośredni i znaczący jest niezgodny z postanowieniami Studium, gdyż wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Finalnie, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>1.7. Niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium prowadzi do nieważności planu miejscowego na podstawie art. 28 Ustawy. Powyższe potwierdza szereg wyroków sądów administracyjnych, w tym m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2010 roku, sygn. akt II SA/Kr 327/10 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 roku, sygn. akt II SA/Wr 610/10.</p> <p>1.8. Podsumowując, Projekt MPZP jest niezgodny z zapisami Studium i jako taki nie może zostać uchwalony. Projekt MPZP uchwalony w obecnym kształcie będzie obciążony wadą nieważności. Projekt MPZP powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby na terenie Nieruchomości, objętym strefą „IE9”, oznaczoną w Planie Ochrony, obowiązywał zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz nakaz przywrócenia terenów chronionych zgodnie z wymogami Planu Ochrony (tj. terenów zadrzewień śródpolnych i terenów sadów). Zmieniony Projekt MPZP powinien ustalać dla ww. terenu przeznaczenie ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej lub ZN - teren zieleni naturalnej, co wynika bezpośrednio z zapisów Planu Ochrony oraz Studium.</p> <p>2. <b>NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</b></p> <p>2.1 Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny</p> |  |  |  |  |  | <p>kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę całokształt ustaleń Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, a nie wyłącznie, podobnie jak w przypadku studium, wybiórcze, pojedyncze elementy zaburzające ocenę całości tych dokumentów. Plan ochrony parku to również dokument stanowiący o rozwoju tego obszaru pod kątem turystycznym, a nie jak to przedstawiono w uwadze, dokument, którego celem jest wprowadzenie wyłącznie ograniczeń w zabudowie. Mamy bowiem do czynienia z parkiem krajobrazowym, a nie parkiem narodowym, czy rezerwatem przyrody.</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych organu, w szczególności w zakresie regeneracji istniejących struktur zabudowy bez wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę. Niemniej jednak, podobnie jak w przypadku cytowanych w uwadze innych dokumentów, składający uwagę odnosi się wybiórczo do pojedynczych zdań z PZP Województwa Warmińsko -</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  | <p>zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP.</p> <p><i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i></p> <p>2.2 Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia:</p> <p>A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych;</p> <p>B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;</p> <p>C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</p> <p>2.3 Projekt MPZP jest oczywiście sprzeczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie Ochrony. Plan Ochrony wprowadza zakaz zabudowy dotychczas niezabudowanych terenów otwartych i sadów, a więc znacznej części Nieruchomości (uwagi wskazane w Punkcie 1.4 powyżej). Nieruchomość, z wyłączeniem północnej części zajętej przez nieczynny ośrodek wypoczynkowy stanowi niezabudowany teren otwarty. Dodatkowo, Plan Ochrony wprowadza ograniczenia w dostępności tego terenu na cele turystyczno-krajoznawcze ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych. Tymczasem, Projekt MPZP po pierwsze (i) dopuszcza nową, w dodatku bardzo intensywną zabudowę na przedmiotowym terenie, a po drugie (ii) dopuszcza zabudowę w całości związaną z ruchem turystycznym, taką jak hotele, apartotele, gastronomia czy kompleks basenowy. Wskazać dodatkowo należy, że realizacja takiej zabudowy jest niemożliwa z uwagi na brak infrastruktury na terenie gminy, która mogła by obsłużyć tego rodzaju obiekt. Projektowany MPZP jest zatem w sposób oczywisty sprzeczny z Planem Ochrony i jako taki nie może zostać uchwalony.</p> <p>2.4 Projekt MPZP musi uwzględniać zapisy Planu Ochrony, co wynika bezpośrednio z art.73 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024, poz. 54) oraz art. 20 ust. 4 pkt 6) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023, poz. 1336). Powyższe potwierdza również m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2022 roku, sygn. akt II OSK 3865/19, w którym Sąd wskazał, że ustalenia zawarte w planach ochrony są adresowane do organów uchwalających studia i plany miejscowe i powinny być uwzględniane przy sporządzaniu aktów planistycznych.</p> |  |  |  |  |  |  | <p>Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|



[illegible]





|  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>wykorzystanie przestrzeni zurbanizacji z jednoczesną ochroną przestrzeni przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy na nowe tereny; w tym celu preferowana jest intensyfikacja procesów urbanizacyjnych na terenach już zagospodarowanych, przed zainwestowaniem nowych przestrzeni.</p> <p>4.3 Wieś Kamień, w której znajduje się Nieruchomość, składa się z kilkunastu domów jednorodzinnych, położonych w cichym, niezagospodarowanym i zielonym terenie, stanowiącym część Mazurskiego Paru Krajobrazowego. Tymczasem, projekt MPZP dopuszcza realizację na obszarze Nieruchomości hotelu o czterech kondygnacjach wraz z kompleksem basenowym, usługami gastronomicznymi oraz z dostępem do jeziora o chłonności około 35 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Dopuszczenie w projekcie MPZP tego rodzaju zabudowy stanowi złamanie zasad kształtowania ładu przestrzennego określonego w Planie Województwa. Tego rodzaju intensywność zagospodarowania rekreacyjnego nie została w żaden sposób dostosowana do cech środowiska przyrodniczego i chłonności inwestycyjnej wsi Kamień. Co więcej, wbrew zapisom Planu Województwa, Projekt MPZP nie tylko nie ogranicza nadmiernej presji zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, co taką presję tworzy. Jednocześnie, Projekt MPZP w żaden sposób nie chroni obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo przed negatywnymi skutkami zagospodarowania turystycznego oraz intensywnego ruchu turystycznego a wręcz przeciwnie umożliwia ich niszczenie. Należy wskazać, że inwestycja, której realizację dopuszcza Projekt MPZP będzie w stanie przyjąć jednocześnie około 1000 - 1500 turystów, tym samym generując ogromny ruch turystyczny. Jednocześnie, do wsi Kamień i terenu Nieruchomości prowadzi jedna wąska, leśna i nieutwardzana droga. Ruch turystyczny na tej drodze spowoduje znaczące negatywne oddziaływanie na okoliczne tereny i na zawsze zdegraduje tę część Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Sam obiekt o czterech kondygnacjach wraz z kompleksem basenowym, usługami gastronomicznymi oraz z dostępem do jeziora będzie stanowić obcy krajobrazowo i agresywny element zagospodarowania przestrzennego, co jest wprost sprzeczne z postanowieniami Planu Województwa. Finalnie, Projekt MPZP łamie zasadę preferencji i regeneracji nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę określoną w Planie Województwa, umożliwiając intensywne</p> |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|



