



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 9 maja 2024 r.

Poz. 2705

UCHWAŁA NR LXXVIII/722/2024 RADY MIEJSKIEJ RUCIANE-NIDA

z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr LII/480/2022 Rady Miejskiej Ruciane - Nida z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany, Rada Miejska Ruciane - Nida stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida uchwala, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Ruciane-Nida;
- 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) granice terenu dostępu do wód publicznych;
- 6) strefa lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) wymiarowanie podane w metrach;
- 8) obszar rozmieszczenia obiektów służących turystyce wodnej.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) położenia planu w całości granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) położenia planu w całości w granicach obszaru Natura 2000 – Puszcza Piska - PLB280008;
- 3) położenia planu w całości w granicach obszaru Natura 2000 – Ostoja Piska - PLH280048;
- 4) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
- 5) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasów.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacja** – należy przez to rozumieć dostosowanie istniejącej zabudowy do warunków i zasad zagospodarowania wynikających z przepisów niniejszego planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **istniejących obiektach budowlanych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia z zastrzeżeniem pkt 8 budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 8) **obszar lokalizacji obiektów służących turystyce wodnej** – obszar zlokalizowany poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, predysponowany w szczególności do lokalizacji obiektów służących turystyce wodnej; dopuszcza się lokalizację budynków lub ich części w szczególności usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 9) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 13) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 15) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi

zewewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;

- 16) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości docelowej przekraczającej 3 m;
- 18) **zielony (wegetacyjny) dach** – przekrycie dachu składające się z warstw umożliwiających i zapewniających naturalną wegetację roślin.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **UT-US-UG** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;
- 2) **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 3) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 4) **N** – teren niesklasyfikowany;
- 5) **L** – teren lasu;
- 6) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
- 7) **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z wyjątkiem terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1N;
- 3) w granicach planu:
 - dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części lub całości poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
 - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części lub całości poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem §18.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, wapień, drewno, tynki;

- dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - dopuszcza się stosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym materiałów „smart”;
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji;
- 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6.1. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska - ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracji wodnej w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie urządzeń melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- g) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- h) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- i) nakazuje się, by działalność usługowa była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na okolicznych terenach z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, zwłaszcza mieszkaniową.

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **UT-US-UG**, **UT-US**, **ML** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

3. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu:

- 1) w całości w Mazurskim Parku Krajobrazowym;
- 2) w całości w obszarze Natura 2000 – Puszcza Piska - PLB 280008;
- 3) w całości w obszarze Natura 2000 – Puszcza Piska - PLH 280048;
- 4) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w pkt 1, 2, 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz obszaru rozmieszczenia obiektów służących turystyce wodnej i strefy lokalizacji urządzeń wodnych uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymienionych w ust. 3 form ochrony przyrody.

5. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

6. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21 i §24 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych planu. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 8. 1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 i 3. W granicach planu nie wyznacza się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
- 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
- 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZN**, **ZPW**, **WS**, **L**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny tworzy gminna droga publiczna oznaczona symbolem **KDD**;
- 2) pomocniczy układ komunikacyjny planu tworzy układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KR**;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami **KR**;
- 5) obsługę komunikacji wodnej terenów elementarnych realizować poprzez teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem **WS**;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **UT-US-UG** minimum 1,2 miejsca na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **UT-US** minimum 1,1 miejsca na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **ML**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 7) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDD**, **KR**, **N** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **UT-US-UG**, **UT-US** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej stanowiących inwestycję celu publicznego, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **ZN**, **ZPW**, **WS**;
- 5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

6) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - c) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Zasady infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie.

6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i zasadach lokalizacji przewidzianych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z granicą planu.

2. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w ust. 1 zgodnie z przeznaczeniem terenów elementarnych lub służących do obsługi terenów elementarnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 14. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **UT-US-UG, UT-US, ML, N** – 30 %;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT-US-UG

§ 15. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowymi **1UT-US-UG, 2UT-US-UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty stanowiących bazę noclegową;
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację usług z zakresu odnowy biologicznej, SPA, świadczenia zabiegów kosmetycznych;
 - realizację usług związanych z obsługą przystani, w tym sanitariatów, przebieralni, pomieszczeń dla ratowników;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację lądowisk dla helikopterów w formie naziemnej lub wykonanych na dachach budynków;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;
 - d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony przyrody:

- a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UT-US-UG** obowiązują zakazy:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oznaczonych na załączniku graficznym;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,8;

5) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynków z zakresu usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- c) wysokość budynków z zakresu usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1: nie wyżej niż 16 m;
- d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
- e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 12 m;

6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20° na dachach budynków zabudowy gospodarczo – garażowej lub obiektów związanych z obsługą przystani wodnej;
- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;

7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT-US

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1UT-US, 2UT-US ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: apartotele, pensjonaty stanowiących bazę noclegową;
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, baseny, korty tenisowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - usług z zakresu sportu i rekreacji;

- realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) budynki realizować jako wolnostojące;
 - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku z zakresu usług o których mowa w ust. 1 pkt. 1;
 - d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
- a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UT-US** obowiązują zakazy:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oznaczonych na załączniku graficznym;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 1,05;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku z zakresu usług o których mowa w ust. 1 pkt 1: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku z zakresu usług o których mowa w ust. 1 pkt 1: w przedziale od 7 m do 9 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 4 m do 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML**

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1ML, 2ML ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 0,6;
- 4) zasady ochrony przyrody:
- a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oznaczonych na załączniku graficznym;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: w przedziale od 7 m do 9 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 4 m do 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym N

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1N** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny oznaczony symbolem 1N stanowi teren dostępu do wód publicznych;
 - b) w granicach terenu elementarnego wyznaczono obszar rozmieszczenia obiektów służących turystyce wodnej oznaczony na rysunku planu;
 - c) ustala się zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z zasadami określonymi poniżej oraz wskaźnikami i parametrami określonymi w pkt 4, 5 i 6;

- dopuszcza się zachowanie obecnego sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych w ramach zabudowy ośrodka wypoczynkowego – tj. funkcji usług turystycznych, funkcji rekreacji indywidualnej, funkcji administracyjno – biurowej, funkcji magazynowej, funkcji gospodarczej obiektów pomocniczych;
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na cele obsługi turystyki wodnej takie jak: realizacja funkcji administracyjnej terenu, realizacji magazynów na sprzęt wodny;
- zakazuje się realizacji robót budowlanych, które spowodowałyby zbliżenie istniejących budynków w stronę terenu elementarnego **1WS**;
- zachowanie istniejącej plaży;
- realizację nowych obiektów służących turystyce wodnej takich jak części lądowe pomostów, slipy, wyciągarki;

d) w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1N** dopuszcza się realizację:

- pojedynczego budynku łączącego funkcję sanitariatu i przebieralni o powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m²;

e) funkcję usługową w adaptowanych istniejących obiektach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. c realizować jako usługi nieuciążliwe;

f) zasady lokalizacji obiektów budowlanych – dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach obszaru rozmieszczenia obiektów służących turystyce wodnej oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony przyrody i środowiska:

a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **N** obowiązują zakazy:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oznaczonych na załączniku graficznym;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

b) teren plaży należy realizować jako plażę trawiastą z zachowaniem istniejącej rzeźby terenu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,05;

5) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- b) wysokość budynków: nie wyżej niż 12 m;
- c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 10 m;

6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy: geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy o kącie nachylenia połaci od 5° - 45° kryte materiałami w odcieniach koloru czerwonego, ceglastego;

b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;

7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **L**

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony przyrody:
 - a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **L** obowiązują zakazy:
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - obowiązuje nakaz zachowania istniejącej skarpy.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ZPW**

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ZPW**, **2ZPW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się realizację zieleni wysokiej z gatunków rodzimych;
 - c) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
 - d) w ramach przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1ZPW** z zastrzeżeniem pkt 4 lit a) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu dojeżdż, dojazdów oraz infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 stanowiącej inwestycję celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) wysokość zabudowy: do 10 m.
- 4) zasady ochrony przyrody:
 - a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem cyfrowo - literowym **ZPW** obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oznaczonych na załączniku graficznym z zachowaniem odstępstw od wyżej wymienionego zakazu ustanowionych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **ZN**

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 4 oraz z wyjątkiem realizacji ogrodzeń;
- 3) zasady ochrony przyrody:
 - a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **ZN** obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oznaczonych na załączniku graficznym.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;
 - b) zakazuje się niszczenia siedlisk, schronień i miejsc rozrodu zwierząt i ich tarlisk.
 - c) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych: przystani wodnej, pomostów pływających;
 - d) lokalizacja urządzeń wodnych, o których mowa w lit. c) jest możliwa wyłącznie w strefie lokalizacji urządzeń wodnych oznaczonej na załączniku graficznym,
 - e) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację niezbędnej do obsługi terenu infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 stanowiącej inwestycję celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

§ 23. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KR** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KR** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KR** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4KR** – zmienna, od 8 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsamą z linią rozgraniczającą terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1KDD**;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **1KDD** stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;

4) zasady ochrony przyrody i środowiska:

- a) w związku z położeniem planu w obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **KDD** obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych z zachowaniem odstępstw od wyżej wymienionego zakazu ustanowionych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

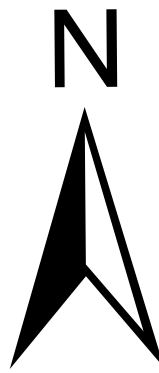
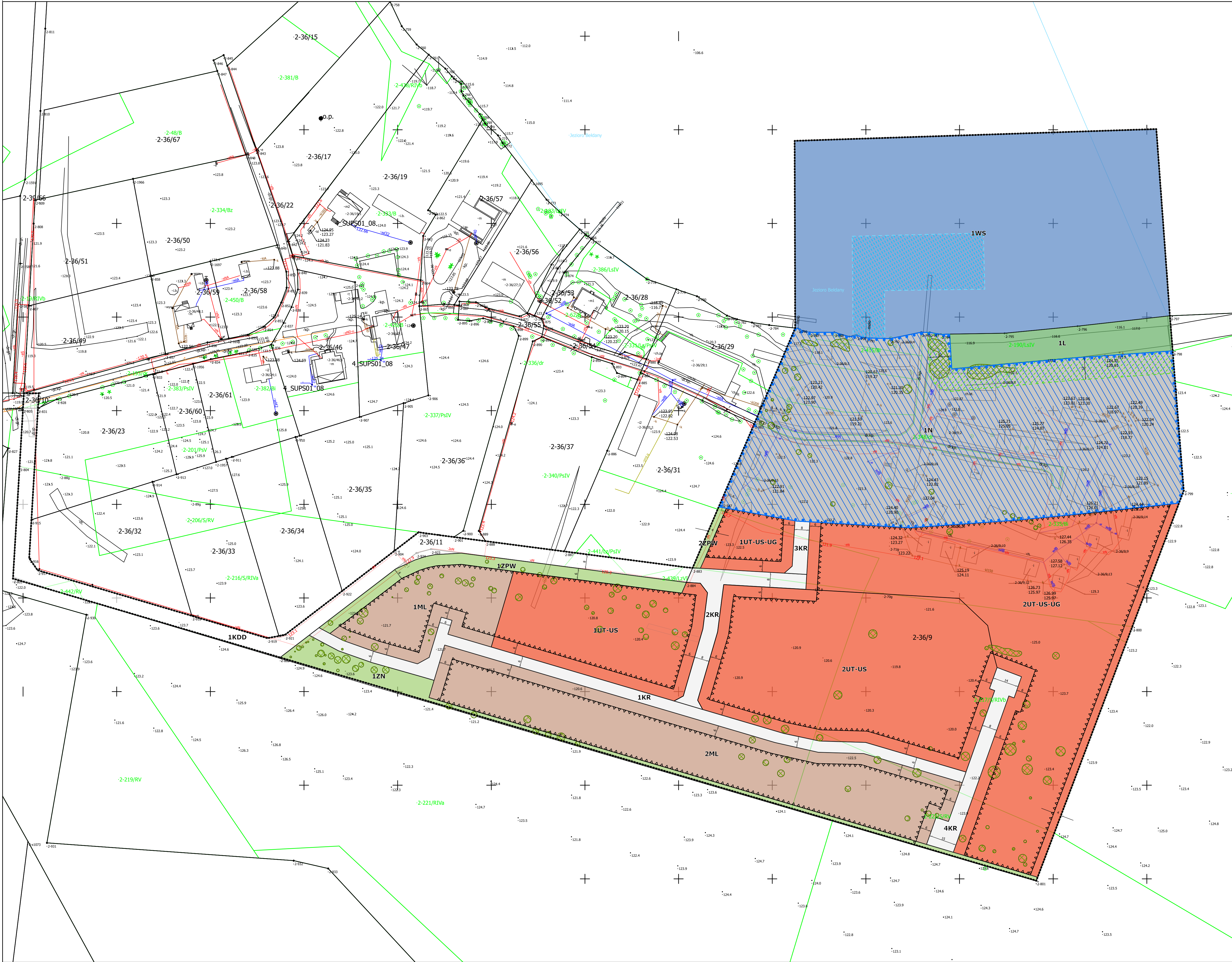
§ 25. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ruciane - Nida.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

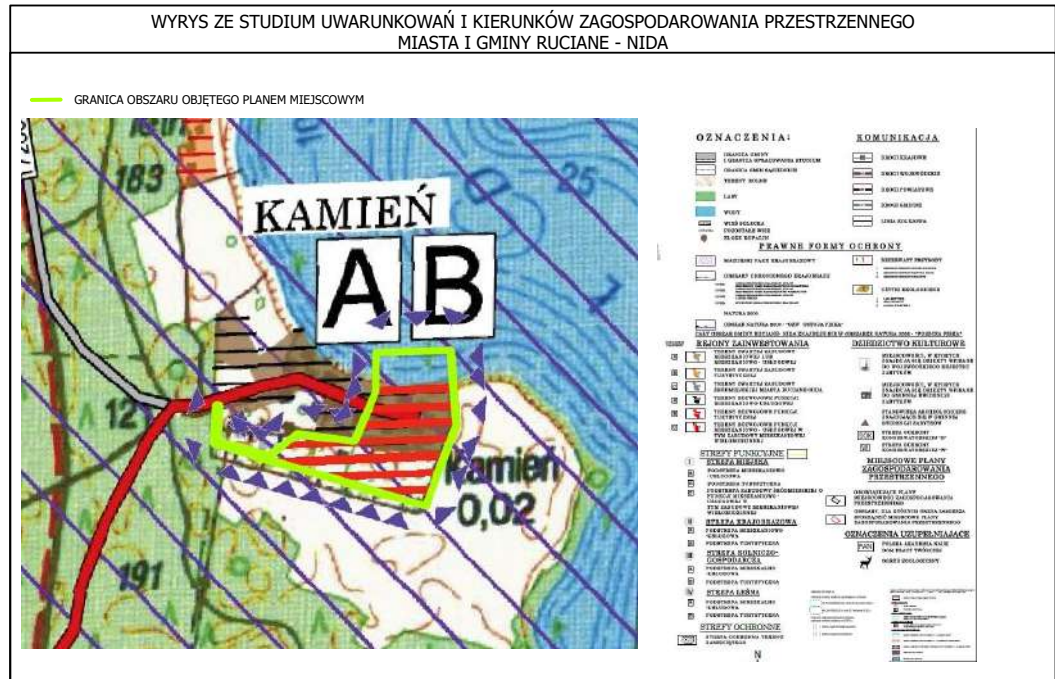
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agnieszka Kręciewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO IZNOTA W MIEJSCOWOŚCI KAMIEŃ W SĄSIEDZTWIE JEZIORA BŁĘDANY



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- GRANICA TEREU DOSTĘPU DO WÓD PUBLICZNYCH
- OBSZAR ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW SŁUŻĄCYCH TURYSTYCE WODNEJ
- STREFA LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WODNYCH
- UT-US-UG - TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG GASTRONOMII
- UT-US - TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ML - TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- N - TEREN NIESKLASYFIKOWANY
- L - TEREN LASU
- ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZPW - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ WYSOKIEJ
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH:
 - MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRZOWEGO;
 - OBSZARU NATURA 2000 "PUŚCZA PISKA" - PLB280008;
 - OBSZARU NATURA 2000 "OSTOJA PISKA" - PLB280048.

- OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZACJI ZABUDOWY OD LASU

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE, PRZYDROŻNE I NADWODNE DO ZACHOWANIA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Pisz
ul. Warszawska 1
12-200 Pisz

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, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ruciane- Nida		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYŁOŻENIE - od 26 stycznia 2024 r. do 19 lutego 2024 r.										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 6 marca 2024 r. wpłynęło 12 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany										
1	04.03. 2024r.	Ochrona danych osobowych	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”). 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 36/9,36/11 obręb Iznota	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidulanej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 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

			(„Nieruchomość”). Wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością. 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: 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; 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; 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; 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.	6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10)KDD – teren drogi dojazdowej.					dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony. 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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 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”. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 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						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 pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			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. 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						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. 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
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		wyznacza nowe i intensywne siedliska budowlane i jako taki nie może zostać uchwalony. 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. 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. 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.							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. 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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

		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. 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. 3. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z UCHWAŁĄ W SPRAWIE MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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: 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; 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. 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. 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. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 3.4. Przedstawione zdjęcia satelitarne dowodzą stopniowego degradowania terenu i usuwania zadrzewień								
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

			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 jakiejkolwiek 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, ślipów i wyciągarek						
			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 spreczny 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.o graniczenie nadmiernej presji zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego na tereny o wysokich walorach przyrodnicznych i krajobrazowych; - C.oc hrona 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; E.zasada preferencji regeneracji nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę — oznacza efektywne wykorzystanie przestrzeni zurbanizowanej 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. 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 Parku 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 ² 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 przyjmując 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 zagospodarowania 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 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 obciążonego nieważnością. W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostaję do Państwa dyspozycji.							
2	05.03.2024r.	Ochrona danych osobowych	W związku z obwieszczeniem z dnia 18 stycznia 2024 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu	dz. nr 36/9,36/11 obręb Iznota	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub		—		—	Obszar działki nr 36/11 stanowi teren drogi stanowiącej dojazd do miejscowości Kamień

		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”). 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. 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: 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; 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; 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;	usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10)KDD – teren drogi dojazdowej.				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. 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
--	--	---	---	--	--	--	---

			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. UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 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						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. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. (w oryginalnym piśmie grafika) 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						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 pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			Planu Ochrony. 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. 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. 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. 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.						bezczelowa. 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. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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 (w oryginalnym piśmie grafika) 2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia: A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych; C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy. 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						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. 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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

			W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostają do Państwa dyspozycji.							
3	06.03.2024r.	Mazurski Park Krajobrazowy	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, wnosi uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany. 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. 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	Cały obszar opracowania planu	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 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	

		Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane-Nida. 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: <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> Ponadto, w/w tereny elementarne znajdują się w strefie „II krajobrazowa” 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: <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> <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> Powyższy zapis znajduje się także w rozdziale 1.8 Studium w rubryce „Główne funkcje”, strefy II krajobrazowej w podstrefach „A” i „B”, o treści:						być zgodny z całokształtem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

[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. 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 Na Rzecz Ochrony Przyrody i Krajobrazu Mazurskieg o Parku Krajobrazo wego i Dorzecza 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 : - 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. 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; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidulanej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 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. 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	

		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). 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. 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. 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. Podsumowując - projektowany miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany nie spełnia wszystkich wymogów						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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

			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*</i> <i>Maria Kubacka</i> <i>GALINDIA-REFUGIA</i> <i>Dariusz Oktawian Kubacki</i> <i>GALINDIA II</i> <i>Rafał Owidiusz Kubacki</i>	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: - 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 - 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 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	dz. nr 36/9, obręb Iznota	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 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			

			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.						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. 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. 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.
6	06.03.2024r.	<i>Stowarzysze nie na Rzecz Ochrony Krajobrazu Kulturoweg o Mazur „SADYBA”</i>	Składam następujące uwagi do MPZP opracowanego dla działek 36/9,36/1 obręb 0002 we wsi Kamień 1. Projekt planu jest niezgodny z przyjętym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta i Gminy Ruciane Nida 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)	dz. nr 36/9, 36/11 obwód Iznota	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;	–	–	–	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

		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. 3. Projekt planu sprzeczny jest z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego 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: ■ ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; ■ gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych; ■ <u>pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy.</u> 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.	4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10)KDD – teren drogi dojazdowej.				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 pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia zgodne z zakazami, nakazami oraz odstępstwami od tych przepisów wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresy
--	--	--	---	--	--	--	--

			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	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”). 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. 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: 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; 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;	dz. nr 36/9, 36/11 obręb Iznota	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10) KDD – teren drogi dojazdowej	—	—	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. 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		

			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; 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. UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 1.3. Należy wskazać, że Nieruchomość jak i cały teren objęty projektem MPZP stanowi Mazurski Park Krajobrazowy						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. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			(„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”. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 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.						pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		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. 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. 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. 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. 2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 2.1. Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości,						kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych. 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. 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 -
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		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. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia: A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych; C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy. 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. 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							Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		studia i plany miejscowe i powinny być uwzględniane przy sporządzaniu aktów planistycznych. 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 obarczonego 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. 3. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z UCHWAŁĄ W SPRAWIE MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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: A. zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

			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 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 obciążonego nieważnością. W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostaję do Państwa dyspozycji.							
8	05.03.2024r.	Ochrona danych osobowych	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”). Uwagi dotyczą projektowanego zagospodarowania nieruchomości położonych w województwie warmińsko-	dz. nr 36/9, 36/11 obwód Iznota	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej		–		–	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

		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. 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: 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; 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; 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 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	lub rekreacji indywidualnej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10)KDD – teren drogi dojazdowej				otwartych jako część dawnego ośrodka wypoczynkowego. Od dziesięcioleci stanowi teren ogrodzony. 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
--	--	---	--	--	--	--	---

		indywidualnej, zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania tej części Nieruchomości. UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 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”. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 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						realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu. 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 pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	---	--	--	--	--	--	---

			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. 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. 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						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. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

		rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. 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. 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. 2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia: A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych; C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy. 2.3. Projekt MPZP jest oczywiście sprzeczny z zasadami zagospodarowania Nieruchomości ustalonymi w Planie						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. 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.
--	--	---	--	--	--	--	--	--

			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, aparthotele, 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. 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. 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 jakiejkolwiek 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					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

[illegible]

[illegible]

			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 wodną. Uznanie, że budynek szatni czy sanitarium 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. 4. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

[illegible]

[illegible]

			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 obciążonego nieważnością. W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostają do Państwa dyspozycji.						
9	05.03. 2024r.	Ochrona danych osobowych	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”). 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 współ-właścicielem części terenu objętego Projektem MPZP oraz wskazuję, że jestem właścicielem nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością. 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: I. o przeznaczenie w Projekcie MPZP części obszaru Nieruchomości, który położony jest w strefie „IE9” określonej w uchwale nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa	dz. nr 36/9, 36/11 obręb Iznota	1) UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2) UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidulanej; 4) N – teren niesklasyfikowany; 5) L – teren lasu; 6) ZN - teren zieleni naturalnej; 7) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;	—	—	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. 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	

		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; 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; 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; 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 UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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.	10) KDD – teren drogi dojazdowej				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. 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
--	--	--	----------------------------------	--	--	--	--

			Zgodnie z ww. wytycznymi, na obszarze Nieruchomości obowiązują następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 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”. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 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.						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 pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		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. 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. 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. 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. 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						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. 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. W odniesieniu do części uwagi dotyczącej ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, organ potwierdza, iż wymienione zapisy stanowią podstawę działań planistycznych
--	--	---	--	--	--	--	--	---

		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. 2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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. (grafika w załączeniu) 2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia: A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych; C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy. 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						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.
--	--	---	--	--	--	--	--	--

[illegible]

		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: 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; 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. 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. 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. (w oryginalnym piśmie grafika)					
--	--	---	--	--	--	--	--

[illegible]

		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 stanowiły rozbudowę 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. 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								
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

			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. 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							
10	06.03. 2024r.	Ochrona danych osobowych	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	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

		zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 977) („Ustawa”) składam uwagi do Projektu MPZP jak przedstawiono poniżej („Uwagi”). 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. 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: 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; 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; 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, słupy i wyciągarki, zakazu adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych prowadzącej do rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zakazu zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych; IV. o ustalenie dla części Nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy terenem elementarnym N - teren niesklasyfikowany - teren obsługi turystyki wodnej, określonym w Projekcie	2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10) KDD – teren drogi dojazdowej				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. 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
--	--	---	---	--	--	--	---

		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 UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 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”. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 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						skali gminy sporządzenie niniejszego projektu planu miejscowego nie jest odosobnionym i jednostkowym działaniem, lecz realizacją polityki przestrzennej gminy w szerszym ujęciu. 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 pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			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. 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. 1.6. Zgodnie z przepisami Ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a wójt, burmistrz albo prezydent miasta						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. 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
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		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. 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. 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. 2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia: A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych;						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. 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.
--	--	---	--	--	--	--	--	---

[illegible]

		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. 3. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z UCHWAŁĄ W SPRAWIE MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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: 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; 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. 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-							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

		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. 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-							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

		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 zagospodarowanie dotąd niezagospodarowanej przestrzeni zielonej. 4.5. 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 zobowiązana do zapłaty znacznych sum odszkodowań na rzecz właścicieli takich nieruchomości, co negatywnie								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			wpłyne 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, 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. W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostaję do Państwa dyspozycji							
11	01.03. 2024r.	Ochrona danych osobowych	Działając w imieniu własnym, ja niżej podpisana Monika Rut, 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 w niniejszym piśmie („Uwagi”). 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”). 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: 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 („Plan Ochrony”) na teren elementarny ZN - teren zieleni naturalnej lub teren elementarny ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej;	dz. nr 36/9, 36/11 obręb Iznota	1) UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2) UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; 4) N – teren niesklasyfikowany; 5) L – teren lasu; 6) ZN – teren zieleni naturalnej; 7) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10) KDD – teren drogi dojazdowej	—	—	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. 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		

			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; 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; 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. UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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						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. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			następujące zasady, które nie znalazły zastosowania w Projekcie MPZP: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 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”. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 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						gminy w oparciu o akty prawa miejscowego musi być zgodny z całością polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Zauważyć należy, że zarówno projekt planu miejscowego, jak również obowiązujące Studium zostały pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			rozumieniu prawa cywilnego czy ujęciu wiezystoksięgowym. 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. 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. 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. 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. 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					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. 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. 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
--	--	--	---	--	--	--	--	---

			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 2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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 (w oryginalnym piśmie grafika) 2.2. Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia: A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych; C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy. 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						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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

			uniknięcia uchwalenia aktu planistycznego obarczonego nieważnością. W razie konieczności omówienia lub doprecyzowania poszczególnych Uwag lub wniosków, pozostają do Państwa dyspozycji.							
12	04.03. 2024r.	Ochrona danych osobowych	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”). 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. 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. W oparciu o przedstawione niżej uzasadnienie, wnoszę: 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; 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; III. o zmianę ustaleń szczegółowych Projektu MPZP dotyczących terenu elementarnego N - teren	dz. nr 36/9, 36/11 obręb Iznota	1)UT-US-UG – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii; 2)UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji; 3)ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; 4)N – teren niesklasyfikowany; 5)L – teren lasu; 6)ZN - teren zieleni naturalnej; 7)ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej; 8)WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 10) KDD – teren drogi dojazdowej		—	—	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. 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	

		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; 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 UZASADNIENIE 1. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP ZE STUDIUM 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”). 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: A. w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych; B. zgodnie z planem ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego w strefie „IE” nie dopuszcza się wyznaczania nowych siedlisk budowlanych. 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						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. 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
--	--	---	--	--	--	--	--	---

		ustanowiono Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z Planem Ochrony południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 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. 1.5. Ustalenia szczegółowe dla ww. terenów elementarnych określonych w Projekcie MPZP dopuszczają,						pozytywnie uzgodnione przez organy kompetencyjne. 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
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		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. 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. 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. 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. 2. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z PLANEM OCHRONY MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 2.1 Zgodnie z Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego południowa część Nieruchomości, obejmująca teren poniżej nieczynnego ośrodka wypoczynkowego, położona jest w strefie „IE9”. Dokładny						kolejnych, nowych budynków mieszkalnych i domów letniskowych. 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. 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 -
--	--	---	--	--	--	--	--	---

		zakres terenu Nieruchomości położonego w strefie „IE9” ilustruje poniższa mapa z naniesionym obszarem Planu Ochrony na rysunek MPZP. <i>(w oryginalnym piśmie grafika)</i> 2.2 Dla strefy „IE9” Plan Ochrony przewiduje następujące ustalenia: A. ograniczona dostępność turystyczno-krajoznawcza ze względu na gniazdowanie i żerowiska ptaków drapieżnych; B. gospodarka rolna z utrzymaniem trwałych użytków zielonych; C. pozostawienie dotychczasowych niezabudowanych terenów otwartych i sadów bez zabudowy. 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. 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.							Mazurskiego. Organ musi w tym zakresie zachować dużo szerszą perspektywę respektowania polityki przestrzennej województwa.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		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 obarczonego 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. 3. NIEZGODNOŚĆ PROJEKTU MPZP Z UCHWAŁĄ W SPRAWIE MAZURSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO 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: 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,							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

		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 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. 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 spreczny 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; E. zasada preferencji regeneracji nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę - oznacza efektywne						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		wykorzystanie przestrzeni zurbanizowanej 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. 4.3 Wsie 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 m2 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							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr LXXVIII/722/2024
Rady Miejskiej Ruciane- Nida
z dnia 25 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i Gminy Ruciane- Nida

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:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVIII/722/2024

Rady Miejskiej Ruciane-Nida

z dnia 25 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LII/480/2022 Rady Miejskiej Ruciane-Nida z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 10,1 ha, położony w obrębie geodezyjnym Iznota w gminie Rucian- Nida. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Ruciane- Nida, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług gastronomii, zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej, a także terenów służących obsłudze turystyki wodnej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie planu zastosowano gradację wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów elementarnych. Zaplanowano rozmieszczenie terenów zieleni urządzonej wysokiej pełniacej funkcję zieleni izolacyjnej oraz terenów zieleni naturalnej. W ustaleniach planu dla wybranych terenów wskazano też liczbę budynków możliwych do realizacji na działce w celu zachowania kompozycji przestrzennej. Ponadto istniejąca i planowana zabudowa oddzielona jest od wód Jeziora Beldany terenem elementarnym lasu, gdzie zlokalizowany jest wysoki drzewostan, który oddziela przestrzennie wody jeziora od terenu opracowania planu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz wprowadzania do gruntu substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnej w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania urządzeń melioracji wodnej oraz sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dopuszczenie przebudowy oraz skanalizowania sieci melioracyjnych i drenażowej
- f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej,
- g) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- h) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
- i) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska, tj. dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym UT-US-UG, UT-US, ML jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;
- j) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustalono normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzono również nakaz stosowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczeń, zakazów oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody tj. w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 „Puszcza Piska”- PLB280008 oraz obszaru Natura 2000 „Ostoja Piska” – PLH280048. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo- widokowych, poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu. W ustaleniach ogólnych wskazano także, iż obszar planu w całości położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska. Ustalono ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) Burmistrz Miasta i Gminy Ruciane- Nida pismem z dnia 12.02.2024 r. wystąpił do Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,2237 ha gruntów leśnych klasy LsIV, nie będących własnością Skarbu Państwa. Wnioskowano o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych położonych w granicach działki ewidencyjnej nr 36/9 położonej w obrębie geodezyjnym 2-Iznota. W

projekcie planu ww. grunty zostały przeznaczone pod następującą funkcję terenu: N – teren niesklasyfikowany- teren obsługi turystyki wodnej. Decyzją z dnia 27.02.2024 r. (znak pisma: IG.WR.7151.9.2024) Marszałek wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne ww. gruntów.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi UT-US-UG, UT-US, ML, N oraz 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Natomiast teren elementarny oznaczony symbolem 1N stanowi teren dostępu do wód publicznych.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje fragment drogi dojazdowej (KDD) oraz zostały wyznaczone drogi wewnętrzne (KR).

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr LII/480/2022 Rady Miejskiej Ruciane- Nida z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Iznota w miejscowości Kamień w sąsiedztwie jeziora Beldany podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Ruciane- Nida oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Miasta i Gminy Ruciane- Nida, Al. Wczasów 4, 12-220 Ruciane- Nida.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 26 stycznia 2024 r. do 19 lutego 2024 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (16 lutego 2024 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 6 marca 2024 r.) wpłynęło 12 uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Ruciane- Nida w zakresie umożliwienia rozwoju terenów w ramach zabudowy usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług gastronomii, zabudowy lotniskowej i rekreacji indywidualnej, a także terenów służących obsłudze turystyki wodnej w miejscowości Kamień.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Miejska Ruciane - Nida w dniu 16 grudnia 2015 r. przyjęła następujące uchwały: Uchwałę Nr XVII/133/2015 w sprawie aktualności planów oraz Uchwałę nr XVII/134/2015 w sprawie aktualności studium. Sporządzona została również analiza pt.: „Ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz analiza zmian zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta i gminy Ruciane - Nida w latach 2012 – 2015.” Nowa analiza jest obecnie w opracowaniu.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.