

**Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn**

Nasz znak : PL.6722.1.9.2025

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 24 i 25 w/w ustawy oraz postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 27 stycznia 2026 r. (znak: WOPN.610.45.2.2025.KPA.1), Burmistrz Węgorzewa występuje o ponowne uzgodnienie w przedmiocie projektu **planu ogólnego miasta i gminy Węgorzewo**.

W odniesieniu do wspomnianego postanowienia i wskazanych warunków uzgodnienia projektu planu ogólnego miasta i gminy Węgorzewo pragnę wskazać następujące kwestie:

Uwzględniono uwagi odnoszące się do stref planistycznych oznaczonych symbolami (w nawiasach aktualna numeracja wskazanych stref): 2SC, 2SR, 9SO (22SO, 23SO, 33SO, 38SO, 52SO, 54SO, 57SO, 58SO), 35SO (2SO, 6SO, 11SO), 138SN (13SN), 141SN (10SN), 320SJ, 321SJ, 210SU (17SU), 385SJ (72SJ), 15SN (135SN i 137SN), 105SN (46SN), 97SZ, 102SN (49SN), 58SN (93SN), 60SN (91SN), 64SN (87SN), 142SJ, 72SN (79SN), 22SU (205SU), 16SN (136SN), 14SN (138SN), 41SN (110SN), 19SN (132SN), 13SN (140SN), 86SN (65SN). Dodatkowo uwzględniono uwagi dotyczące następujących obszarów (w nawiasach aktualna numeracja wskazanych obszarów): 141OUZ (30OUZ i 31OUZ), 43OUZ (163OUZ), 44OUZ (160OUZ), 48OUZ (104OUZ), 188OUZ (123OUZ), 87OUZ (75OUZ), 113OUZ (142OUZ), 176OUZ (129OUZ), 160OUZ (112OUZ i 114OUZ), 162OUZ (113OUZ), 157OUZ (127OUZ).

Organ uzgadniający na stronie 7 swojego postanowienia wskazał, że wyznaczenie w projekcie planu ogólnego wskazanych stref funkcjonalnych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy może prowadzić do rozproszenia zabudowy, fragmentacji krajobrazu oraz negatywnego oddziaływania na korytarze ekologiczne i obszary chronione, w tym obszary Natura 2000.

Stanowisko to opiera się jednak na założeniu, że samo wyznaczenie stref funkcjonalnych jest równoznaczne z przesądzeniem o realizacji zabudowy w ich granicach i to w maksymalny sposób wykorzystując zasięg wyznaczonej strefy. Nie znajduje to podstaw ani w przepisach regulujących plan ogólny gminy, ani w rzeczywistym zakresie ustaleń projektu planu.

Należy podkreślić, że projekt planu nie wprowadza wskaźników zagospodarowania, ani nie ustanawia rozwiązań prowadzących do ich obligatoryjnej urbanizacji. W konsekwencji rzeczywisty zakres przekształceń przestrzennych na tych terenach może być znacząco ograniczony, a znaczna część powierzchni stref może pozostać niezabudowana. Wynika to m.in. z podstawowych założeń przygotowania planu ogólnego co do których już na poziomie rozporządzenia określono minimalne poziomy powierzchni biologicznie czynnej. W przedmiotowym planie ogólnym, jeżeli wartość PBC jest niższa od wskaźnika określonego w rozporządzeniu to wynika bezpośrednio z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na danym terenie.

Co więcej, wbrew sugestiom zawartym w postanowieniu, wyznaczenie stref funkcjonalnych dopuszczających zabudowę nie wyklucza utrzymania lub wprowadzenia innych form użytkowania terenu, w szczególności takich jak: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Oznacza to, że w granicach wyznaczonych stref możliwe jest zarówno zachowanie istniejących elementów środowiska przyrodniczego, jak i utrzymanie funkcji ekologicznych terenów, w tym obszarów zieleni, zadrzewień czy terenów wodnych. Tym samym samo wyznaczenie stref funkcjonalnych nie prowadzi do likwidacji elementów środowiska przyrodniczego ani do automatycznego przekształcenia tych terenów w obszary zabudowane. W konsekwencji powoływanie się na zakazy wynikające z przepisów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu – takie jak zakaz niszczenia siedlisk zwierząt, likwidacji zadrzewień czy wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – jest w tym kontekście nieuzasadnione a przede wszystkim przedwczesne. Zakazy te obowiązują bezpośrednio na podstawie przepisów o ochronie przyrody i będą miały zastosowanie niezależnie od ustaleń planu ogólnego, w szczególności na etapie realizacji konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych. W pierwszej kolejności na etapie ustaleń przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych, w których będą musiały być wzięte pod uwagę uwarunkowania środowiskowe i ograniczenia wynikające m.in. z przepisów o ochronie przyrody.

W konsekwencji należy stwierdzić, że wnioski organu uzgadniającego dotyczące potencjalnej fragmentacji krajobrazu czy zagrożeń dla funkcjonowania korytarzy ekologicznych mają charakter hipotetyczny i wynikają z utożsamienia dopuszczalności określonego sposobu zagospodarowania z jego faktyczną realizacją. Ponownie, takie założenie nie znajduje uzasadnienia ani w konstrukcji prawnej planu ogólnego, ani w treści jego ustaleń. Należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązania nie naruszają integralności systemu przyrodniczego gminy ani celów ochrony obszarów Natura 2000.

W uzasadnieniu postanowienia wskazano także, że obszary uzupełnienia zabudowy oznaczone symbolami 186OUZ (obecnie 63OUZ), 180OUZ (obecnie 117OUZ), 165OUZ (107OUZ) mogą pozostawać w sprzeczności z zakazami obowiązującymi na obszarach chronionego krajobrazu – w szczególności z zakazem zmiany stosunków wodnych. Należy podkreślić, że zbiorniki wodne znajdujące się na wskazanych obszarach to stawy przydomowe i/lub stawy rybne w gospodarstwach rolnych. Ponownie należy podkreślić, że wyznaczone strefy w planie ogólnym nie przesądzają o zabudowie danego terenu a wskazują jedynie jeden z wielu możliwych sposobów jego wykorzystania. Jednym z profili funkcjonalnych dopuszczonym w obrębie wskazanych obszarów jest teren wód. Wobec czego samo wyznaczenie stref funkcjonalnych nie prowadzi do likwidacji elementów środowiska przyrodniczego ani do automatycznego przekształcenia tych terenów w obszary zabudowane. Szczegółowe przeznaczenie terenu zostanie określone na etapie planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem wszelkich przepisów odrębnych, w tym dot. ochrony przyrody.

Ponadto wbrew powyższym twierdzeniom, rozwiązania planu nie prowadzą do niekontrolowanego rozproszenia zabudowy, lecz przeciwnie – zmierzają do jej koncentracji w istniejących układach osadniczych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

W związku z powyższym należy uznać, że wskazane w postanowieniu organu warunki uzgodnienia zostały spełnione i wnoszę jak na wstępie.

Uzgodnienia dokonuje się w trybie art. 106 KPA.

Uzgodnienie do sporządzanego planu powinno być przesłane na adres Burmistrza w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

BURMISTRZ

Krzysztof Kołaszewski

W załączeniu:

1. Projekt planu ogólnego miasta i gminy Węgorzewo w pliku GML wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko