

**UCHWAŁA NR V/16/2019
RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH**

z dnia 29 marca 2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gminy Mikołajki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), Rada Miejska w Mikołajkach uchwała co następuje:

§ 1. Po szczegółowej analizie i przeprowadzonej dyskusji Rada Miejska w Mikołajkach postanowiła rozstrzygnąć uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gminy Mikołajki, w sposób określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mikołajkach

Antoni Rakus

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI STARE SADY OBRĘB SADY GMINA MIKOŁAJKI**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia	Uwagi (Uzasadnienie)
PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU								
1.	16.07.2018	Osoba fizyczna	dz. 39/12 (obecnie po podziale dz. 39/14) w obrębie Sady	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady obejmującego działkę 39/12 stanowiącą naszą własność wnoskujemy ponownie o zmianę przeznaczenia terenu w obrębie całej działki 39/12 z UPW na UT. W/w zmiana zapewni możliwość dalszego rozwoju istniejącego hotelu oraz prawidłowej konkurencji z innymi obiektami o takiej samej działalności, działającymi na terenie objętym proponowaną zmianą planu, które posiadają w przedstawianym planie przeznaczenie UT.	- Upw – tereny przystani wodnej – stanowiące dostęp do wód publicznych	nie uwzględnić	nie uwzględnić	Wnioskowany teren w obowiązującym planie oznaczony jest symbolem 10URW i stanowi teren istniejących usług rekreacyjno-wypoczynkowych, na którym można lokalizować obiekt kubaturowy związany z funkcjonowaniem przystani wodnej. W projekcie planu teren został oznaczony jako Upw.02 i stanowi „tereny przystani wodnych – stanowiące dostęp do wód publicznych”, na którym w ramach przeznaczenia podstawowego można również zrealizować budynek przystani wodnej, w związku z czym projekt planu umożliwia realizację takiego samego rodzaju zabudowę przy czym dokładnie ją parametryzuje dodatkowo wprowadzając możliwość realizacji nowego zagospodarowania, czego obowiązujący plan uchwalony w 2001 r. nie uwzględniał. Omawiany teren położony jest w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). W/w przepisy zakazują lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty, w związku z czym wprowadzenie innego rodzaju zabudowy niż dopuszczona obowiązującym planem jest niemożliwe, gdyż naruszałoby przepisy w/w Uchwały, a w ramach praw nabytych, zgodnie z obecną interpretacją przepisów można realizować wyłącznie tylko taki rodzaj zabudowy, który dopuszczony jest obowiązującym planem, co w niniejszym przypadku uczyniono.
2.	27.07.2018	Osoba fizyczna	dz. 92/28, 91/7, 93/2, 6/8, 6/6, 6/4 obrębie Sady	Uwaga składa się z pięciu punktów: 3. Wylączenie działek 6/8, 6/6, 6/4 z obszaru ZN01 i przekształcenie w obszar ZP. Działki powyższe są działkami stanowiącymi mój dostęp do jeziora od ponad 16 lat (rysunek 2) taki sam obszar jak proponowany w planie obszar ZP1 również stanowiący dostęp do jeziora. Pozostałe tereny w planowanym obszarze ZN01 nie mają naturalnego dostępu do jeziora - krzaki, drzewa i trzcin.	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - ZP – tereny zieleni urządzonej, - ZN – tereny zieleni naturalnej	nie uwzględnić w punkcie 3	nie uwzględnić w punkcie 3	Wskazane działki położone są w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). W/w przepisy zakazują lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty, w związku z czym wprowadzenie terenów zieleni urządzonej, na którym można lokalizować obiekty budowlane w postaci np. obiektów małej architektury jest

				<p>4. Zmianę linii dozwolonej zabudowy obszaru MN 1 zgodnie z rysunkiem 3. Oczko wodne nie jest naturalnym zbiornikiem wodnym na działkach 94/11 i 94/12 i został wykopany około 5 lat temu (rysunek 3).</p> <p>5. Zmianę linii zabudowy w południowo zachodniej części obszaru MN 07 wg załączonej propozycji (rysunek nr 4). W okolicy nie znajdują się zbiorniki wodne.</p>		nie uwzględnić w punkcie 4	nie uwzględnić w punkcie 4	<p>nierozważalne, gdyż naruszałoby przepisy w/w Uchwały, tym bardziej, że w omawianym przypadku nie ma możliwości zastosowania któregośkolwiek z odstępstw od w/w zakazu określonych w przytoczonej powyżej Uchwale Sejmiku w sprawie OChK.</p> <p>Przedmiotowa linia zabudowy została wyznaczona w odległości 100 m od jeziora Tałty i zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie sąsiednim położonym poza granicami projektu planu. Przyjęte rozwiązanie wynika z zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych ustanowionego w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainych Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). Powyższa Uchwała dopuszcza odstępstwa od przytoczonego powyżej zakazu, jednak w analizowanym przypadku brak jest jakiegokolwiek dokumentów które potwierdzałyby, że zbiornik wodny położony poza granicami projektu planu na działce sąsiedniej został sztucznie wykonany w sposób legalny, czyli potwierdzony zgłoszeniem lub decyzją administracyjną.</p> <p>Linia zabudowy w południowo-zachodniej części terenu MN.07 została wyznaczona w odległości 100 m od zbiornika wodnego zlokalizowanego w obniżeniu terenu na nieruchomości sąsiedniej położonej poza granicami projektu planu. Przyjęte rozwiązanie wynika z zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych ustanowionego w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainych Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). Powyższa Uchwała dopuszcza odstępstwa od przytoczonego powyżej zakazu, jednak w analizowanym przypadku brak jest możliwości zastosowania któregośkolwiek z odstępstw.</p>
3.	30.07.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/15, 34/43 w obrębie Sady	<p>Uwaga składa się z dwóch punktów:</p> <p>1. Na działce nr ew. 34/15 zaprojektowano zieleni naturalną bez prawa zabudowy. Działka ta jest zabudowana dwoma budynkami rekreacji indywidualnej, jest ogrodzona, urządzona zielenią, w trakcie realizacji jest budynek gospodarczy. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proszę o uwzględnienie w projekcie planu istniejącej zabudowy oraz sporządzenie planu na aktualnej mapie (budynki rekreacyjne oraz zbiornik na nieczystości ciekłe są naniesione na mapy).</p> <p>2. Na działce nr ew. 34/43 zaprojektowano zieleni naturalną. Działka ta jest drogą wewnętrzną, zapewniającą obsługę komunikacyjną mojej działki (oraz innych działek) i w projekcie planu powinna uzyskać takie przeznaczenie.</p>	- ZN – tereny zieleni naturalnej	nie uwzględnić	nie uwzględnić	<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działka nr 34/15 i część działki nr 34/43 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w uwadze, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych określonych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
4.	01.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 63/8, 31/12, 60/3 w obrębie Sady (działka nr 60/3 położona jest poza planem)	<p>Jako właściciele działek 63/8, 31/12 i 60/3 położonych w miejscowości Stare Sady obręb Sady nie wyrażamy zgody by na naszych działkach została wprowadzona zmiana dotychczasowej funkcji mieszkaniowo - usługowej wyłącznie na funkcję mieszkaniową.</p> <p>Od lat na tych działkach prowadzimy działalność gospodarczą w postaci usług turystycznych i gastronomicznych, dlatego też ze zdziwieniem stwierdziliśmy, że na wyłożonym do publicznego wglądu MPZP nasze działki są wyłącznie objęte funkcją mieszkaniową (MN.20 i MN.25).</p>	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie uwzględnić w części	nie uwzględnić w części	<p>Dla działki nr 63/8 zmieniono przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową z jednoczesnym brakiem określenia konkretnej liczby budynków możliwych do realizacji na działce.</p> <p>Działka nr 31/12 jest obecnie niezabudowana obiektami kubaturowymi i położona jest pomiędzy jeziorem Tałty a drogą gminną przebiegającą przez wieś w pasie szerokości 100 m od linii</p>

				<p>Wnosimy więc o korektę niniejszego projektu planu umożliwiającą nam dalsze prowadzenie działalności i jej rozwój.</p> <p>Prosimy również o likwidację zapisu dla działki nr 63/8 dotyczącego możliwości lokalizacji tylko jednego budynku mieszkalnego lub usługowego. Obecnie na naszej działce zlokalizowane są 2 budynki a planujemy też rozszerzyć naszą działalność o inne obiekty.</p> <p>Jednocześnie zwracamy się z prośbą o umieszczenie w MPZP działki 60/3 Prosimy, żeby wszystkie funkcje działek 63/8, 31/12 i 60/3 uwzględnione w obowiązującym Studium Do Planu Zagospodarowania Przemysłowego potwierdzone 20-letnią działalnością prowadzoną na tych działkach znalazło odzwierciedlenie w uchwalanym planie.</p>				<p>brzegowej jeziora, w ciągu kilkunastu działek, które są zabudowane głównie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w związku z czym w celu zachowania ładunku przestrzennego i zapobiegnięcia w przyszłości sytuacjom konfliktowym pomiędzy sąsiadami (właścicielami) poszczególnych działek, przeznaczono cały pas terenu łącznie z dz. nr 31/12 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nawiązując tym samym do już istniejącej zabudowy na tym terenie. Dodatkowo wykluczenie funkcji usługowej na działkach o małych powierzchniach, a położonych na omawianym terenie ma na celu ochronę jeziora Tały przez możliwością realizacji usług, które mogą powodować pewnego rodzaju uciążliwości.</p> <p>Uwaga dotycząca działki nr 60/3 jest niezasadna, gdyż dotyczy nieruchomości położonej poza granicami omawianego projektu planu miejscowego.</p>
5.	02.08.2018	Osoba fizyczna	<p>dz. 34/12, 34/24, 34/27, 34/29, 34/30, 34/31, 34/45, 34/47, 35/17, 35/19 w obrębie Sady</p>	<p>Uwaga składa się z następujących punktów:</p> <p>I. Działki nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45, nr 34/47, nr 35/17, nr 35/19 oznaczone zostały w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako MU12 tereny zabudowy mieszkalno-usługowej:</p> <p>1. Wnoszę dla działek nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45, nr 34/47, nr 35/17, nr 35/19, oznaczonych w projekcie planu jako MU12. o adaptację nie tylko istniejących budynków, ale również budynków realizowanych tj. z prowadzonymi pracami budowlanymi w trakcie uchwalania planu. Projekt planu dla terenu MU12 przewiduje adaptację istniejących budynków. Z uwagi na trwające roboty budowlane w ramach realizacji domków rekreacji indywidualnej na działkach nr 34/30 oraz nr 34/31 na podstawie zgłoszeń bez wniesionego sprzeciwu z dnia 29.01.2018 r. (sygn. AB.6743.5.18.2018 oraz sygn. AB.6743.5.19.2018) oraz z dnia 15.03.2018 r. (sygn. AB.6743.5.37.2018 oraz sygn. AB.6743.5.38.2018).</p> <p>II. Działki nr 34/12 i nr 34/24 oznaczone zostały w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako ZN10 i w części jako ZL02:</p> <p>1. Nie zgadzam się na ZN10 i na ZL02, a wnoszę o przeznaczenie działek nr 34/12 i 34/24 pod zabudowę mieszkalno-usługową oznaczoną jako MU12, tak jak dla pozostałych moich działek sąsiadujących z działkami nr 34/12 i 34/24 tj. działkami nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45, nr 34/47, nr 35/17, nr 35/19 oznaczonymi w projekcie planu jako MU12, z uwzględnieniem moich uwag do projektu planu wskazanych w I. punkty 1, 2 i 3 niniejszego wniosku, a odnoszących się do terenu MU12.</p> <p>Przeznaczenie terenu działek nr 34/12 i 34/24 na funkcje zieleni naturalnej (ZN10) i zieleni leśnej (ZL02) narusza moje prawa do nieruchomości, ze względu na poniższe:</p> <p>a) Dla działki nr 34/2, z której w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/12 i 34/24 (kopia mapy podziału nieruchomości z dnia 29 maja 2007 r. w załączeniu) w roku 1993 wydano decyzję lokalizacyjną nr BGK-7330/1/93 (kopia w załączeniu) i w następstwie uzyskano decyzję nr 5/93 znak: OAS 7351-M/5/93 (kopia w załączeniu) o pozwoleniu na budowę hotelu na 120 miejsc, 4 domów wakacyjnych, tawerny i pawilonu ogrodowego. Obie wspomniane decyzje wydano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr XX/67/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 30 listopada 1982 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr11 Poz. 55).</p> <p>b) W skład działek nr 34/12 i nr 34/24 wchodzi odpowiednio 751 m² i 750 m² zurbanizowanego terenu niezabudowanego (oznaczonego symbolem „Bp”), wyłączzonego z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93, wydanej dla realizacji inwestycji na działce nr 34/2, z której po kolejnych podziałach powstały m.in. działki nr 34/12 i nr 34/24 stanowiące samodzielne nieruchomości wraz z drogą dojazdową (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmujący działki nr 34/12 i 34/24 oraz działki sąsiednie). Należy podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa. Ponadto, Urząd Miasta i Gminy Mikołajki od roku 1993 tj. roku</p>	<p>- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - ZN – tereny zieleni naturalnej, - ZL – tereny zieleni leśnej, - KDW – tereny dróg wewnętrznych</p>	nie uwzględnić w punkcie I.1	nie uwzględnić w punkcie I.1	<p>Na wskazanych w pkt. I.1 działkach położonych w granicach terenu MU.02 zapisano w planie adaptację istniejącej zabudowy, jednak definicja nie zabrania budowy kolejnych, nowych budynków, a jedynie respektuje istniejącą zabudowę więc uwzględnienie uwagi w tym punkcie jest bezzasadne.</p>
						nie uwzględnić w punkcie II.1	nie uwzględnić w punkcie II.1	<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/12, 34/24, 34/12, 34/13 i 34/15 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolnej przestrzeni produkcyjnej”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w pkt. II.1 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UIKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustalenia studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto nadrzędnym wymogiem w stosunku do oznaczeń ewidencyjnych gruntów jest konieczność nienaruszania ustaleń studium zapisami planu miejscowego.</p>

			<p>wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93 za teren zurbanizowany niezabudowany Bp tj. łącznie za 1.501 m² zlokalizowany w obrębie działek nr 34/12 i 34/24, nalicza i pobiera ode mnie, a przed nabyciem przeze mnie praw własności do wspomnianych działek, od poprzedniego ich właściciela, podatek od nieruchomości.</p> <p>c) W latach 2002-2005 teren działek nr 34/12 i nr 34/24 wchodził w skład terenu inwestycji ustalonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 34/2, z której później w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/12 i 34/24, wydaną w dniu 6 września 2002 r. przez Burmistrza Miasta Mikołajki pod numerem PZIOŚ - 7332/71/02 na zabudowę 14 budynkami mieszkalno-hotelowymi o łącznej liczbie 90 miejsc hotelowych (kopia w załączeniu). Przywołana decyzja wydana została na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr IV/20/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 27 maja 1994 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego nr 20 poz. 160 z dn. 8 czerwca 1994 r. Zgodnie z przywołanym planem zagospodarowania działki nr 34/2, tym samym teren działek nr 34/12 i nr 34/24 powstałych z podziału działki nr 34/2, oznaczona była w planie symbolem 4UT jako „teren projektowanej stacji żeglarskiej i hotelu”, co zostało potwierdzone przez Urząd Miasta i Gminy Mikołajki zaświadczeniem z dnia 09.03.2006 r. znak: GKM 7324/27/06 (kopia w załączeniu).</p> <p>d) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działki nr 34/15 sąsiadującej z działkami nr 34/12 i 34/24, zabudowanej budynkiem rekreacji indywidualnej na podstawie zgłoszenia bez sprzeciwu z grudnia 2016 r., naniesionym na mapę sytuacyjno-wysokościową obręb Sady (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej m.in. działki nr 34/12, 34/24, 34/15).</p> <p>e) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działek budowlanych nr 34/12 i 34/13 - bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/12, i nr 34/24, zabudowanych budynkami (w załączeniu wydruk z portalu Mikołajki.e-mapa.net działającego w systemie informacji przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Mikołajki, część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki z 2016 r.).</p> <p>2. Nie zgadzam się na przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Jeziora Tałty wyznaczonych w projekcie planu na działkach nr 34/10 i nr 34/9. Wnoszę o poprowadzenie tej linii jako kontynuację linii zabudowy od strony Jeziora Tałty wyznaczonej istniejącymi zabudowaniami na działce budowlanej nr 34/5 bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/9, tak jak wskazano w Załączniku graficznym do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu (w załączeniu kopia wycinka Załącznika graficznego do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu).</p> <p>3. Wnoszę o ustalenie dla działek nr 34/12 i nr 34/24 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/12 i nr 34/24, w związku z przepisem §5 ust. 5 pkt. 4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich:</p> <p>„pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust 1. pkt. 8 nie dotyczy:</p>		nie uwzględnić w punkcie II.2	nie uwzględnić w punkcie II.2	<p>W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarzucił, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p> <p>W projekcie planu działki nr 34/12 i 34/24 położone są w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty na terenie oznaczonym symbolem ZN.10 i ZL.02, co wynika z opisanego powyżej faktu, iż zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/12 i 34/24 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Ponieważ tereny ZN i ZL w projekcie planu są wyłączone z zabudowy kubaturowej – zgodnie ze Studium</p>
					nie uwzględnić w punkcie II.3, II.4 i II.5	nie uwzględnić w punkcie II.3, II.4 i II.5	

			<p>4). uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających". znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior itd. Tym samym możliwym jest ustalenie dla działek nr 34/12 i nr 34/24 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuacje linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, o co niniejszym wnoszę. Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i odstępstwa od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>4. Wnoszę o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/12 i nr 34/24 w postaci ogrodzeń, utwardzenia skarpy, zejścia do linii brzegowej jeziora, infrastruktury elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej.</p> <p>5. Wnoszę o uwzględnienie moich uwag do projektu planu wskazanych w I. punkty 1, 2 i 3 niniejszego wniosku, a odnoszących się do terenu MU12, dla terenu działek nr 34/12 oraz nr 34/24.</p> <p>III. Działka nr 34/43 oznaczona została w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako KDW10 i w części jako ZN10: 1. Nie zgadzam się na oznaczenie części działki nr 34/43 symbolem ZN 10 i ZL10, a wnoszę o oznaczenie całej powierzchni działki 34/43 jako KPW10. Działka nr 34/43 pełni funkcję drogi wewnętrznej na całym swoim obszarze, będąc dojazdem do działek będących moją własnością nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45 oraz dla działek nr 34/12, nr 34/13, nr 34/15, nr 34/16, nr 34/18, nr 34/19, nr 34/35, nr 34/34, nr 34/33 i nr 34/32. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków cały obszar działki nr 34/43 oznaczony jest symbolem Bp, tj. cały jej obszar wyłączony został z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93. Działka nr 34/43 ma szerokość 10 m, czyli jak dla drogi publicznej. Na terenie działki nr 34/43 wykonana została infrastruktura doprowadzająca instalacje elektryczne, wodne i kanalizacyjne do działek położonych przy działce nr 34/43, dla której działka nr 34/43 pełni funkcję drogi dojazdowej wewnętrznej, w tym stanowi dojazd i dojście do brzegu Jeziora Tałty, z którego korzystam ja oraz pozostali współwłaściciele działki nr 34/43.</p> <p>Z uwagi na powyższe wskazane w częściach I, II i III niniejszego wniosku: w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała nr XV/88/2016) jak i projekcie planu, nie uwzględniono faktycznego sposobu zagospodarowania terenu działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/43 oraz działek budowlanych bezpośrednio przylegających i sąsiadujących do nich, jak i nie uwzględnienie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93, co jest rażącym naruszeniem praw do mojej nieruchomości.</p> <p>W przypadku pozostawienia ustaleń projektu planu w obecnym kształcie, wnoszę o podanie szczegółowego uzasadnienia prawnego i faktycznego dla ich przyjęcia.</p> <p>Uwagi niniejsze określają moje stanowisko wobec zamierzeń planistycznych władz gminy i w przypadku nie uwzględnienia niniejszych uwag zapowiedź dalszych wystąpień na drodze prawnej, w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich osób, podmiotów prawnych, jak i organów administracji odpowiedzialnych za naruszenie prawa.</p>			<p>UiKZP miasta i gminy Mikołajki oraz przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu, to bezprzedmiotowym i bezpodstawnym jest wyznaczanie na tych działkach linii zabudowy oraz określanie innych parametrów i gabarytów dla zabudowy.</p>		
					nie uwzględnić w punkcie III	nie uwzględnić w punkcie III	<p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnienia ujętego w pkt. III uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy, a takimi są również drogi wewnętrzne w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego droga jest obiektem budowlanym, a położenie jej fragmentu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty powoduje niezgodność z zakazem ustanowionym w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainnych Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>	
6.	02.08.2018	Osoba fizyczna	Brak wskazania nieruchomości której dotyczy uwaga	<p>W związku z wystawieniem Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie wyrażamy zgody na jego uchwalenie.</p> <p>W momencie zakupu działek było inne studium Planu i inne było studium zagospodarowania działek. Od kilku lat trwa nie przerwalny proces zmiany przeznaczenia działek, który to zdecydowanie zmierza na niekorzyść właścicieli tych działek i narusza prawo ich własności.</p> <p>Proszę o opamiętanie się Włodarzy miasta Mikołajki, nie przeszkadzanie w tworzeniu inwestycji i w miarę możliwości ewentualną pomoc w rozwoju regionu.</p>	Brak wskazania nieruchomości której dotyczy uwaga	nie uwzględnić	nie uwzględnić	Złożona uwaga nie dotyczy konkretnej nieruchomości, ani konkretnych zagadnień, czy problemów zawartych w projekcie planu miejscowego, więc jest uwzględnienie jest niemożliwe.

7.	02.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/16, 34/18, 34/43 w obrębie Sady	<p>Uwaga składa się z następujących punktów:</p> <p>I. Działki nr 34/16 i nr 34/18 oznaczone zostały w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako ZN10:</p> <p>1. Nie zgadzam się na ZN10, a wnoszę o przeznaczenie działek nr 34/16 i 34/18 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną jako MN 26, tak jak dla działek sąsiadujących z działkami nr 34/16 i 34/18 tj. działkami nr 34/32 i nr 34/33 oznaczonymi w projekcie planu jako MN26. Przeznaczenie terenu działek nr 34/16 i 34/18 na funkcję zieleni naturalnej (ZN10) narusza prawa Państwa Beaty i Przemysława Żmudowskich do nieruchomości, ze względu na poniższe:</p> <p>a) Dla działki nr 34/2, z której w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/16 i 34/18 (kopia mapy podziału nieruchomości z dnia 29 maja 2007 r. w załączeniu) w roku 1993 wydano decyzję lokalizacyjną nr BGK-7330/1/93 (kopia w załączeniu) i w następstwie uzyskano decyzję nr 5/93 znak: OAS 7351-M/5/93 (kopia w załączeniu) o pozwoleniu na budowę hotelu na 120 miejsc, 4 domów wakacyjnych, tawerny i pawilonu ogrodowego. Obie wspomniane decyzje wydano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr XX/67/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 30 listopada 1982 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr11 Poz. 55).</p> <p>b) W skład działek nr 34/16 i nr 34/18 wchodzi odpowiednio 1.740 ro2 i 900 m2 zurbanizowanego terenu niezabudowanego (oznaczonego symbolem „Bp”), wyłączony z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93, wydanej dla realizacji inwestycji na działce nr 34/2, z której po kolejnych podziałach powstały m.in. działki nr 34/16 i nr 34/18 stanowiące samodzielne nieruchomości wraz z drogą dojazdową (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej działki nr 34/16 i 34/18 oraz działki sąsiednie). Należy podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa. Ponadto, Urząd Miasta i Gminy Mikołajki od roku 1993 tj. roku wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93 za teren zurbanizowany niezabudowany Bp tj. łącznie za 2.640 m2 zlokalizowany w obrębie działek nr 34/16 i 34/18, nalicza i pobiera od Państwa Beaty i Przemysława Żmudowskich, a przed nabyciem przez nich praw własności do wspomnianych działek, od poprzedniego ich właściciela, podatek od nieruchomości.</p> <p>c) W latach 2002-2005 teren działek nr 34/16 i nr 34/18 wchodził w skład terenu inwestycji ustalonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 34/2, z której później w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/16 i 34/18, wydaną w dniu 6 września 2002 r. przez Burmistrza Miasta Mikołajki pod numerem PZIOŚ - 7332/71/02 na zabudowę 14 budynkami mieszkalno-hotelowymi o łącznej liczbie 90 miejsc hotelowych (kopia w załączeniu). Przywołana decyzja wydana została na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr IV/20/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 27 maja 1994 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego nr 20 poz.160 z dn. 8 czerwca 1994 r. Zgodnie z przywołanym planem zagospodarowania działka nr 34/2, tym samym teren działek nr 34/16 i nr 34/18 powstałych z podziału działki nr 34/2, oznaczona była w planie symbolem 4UT jako „teren projektowanej stacji żeglarskiej i hotelu”, co zostało potwierdzone przez Urząd Miasta i Gminy Mikołajki zaświadczeniem z dnia 09.03.2006 r. znak: GKM 7324/27/06 [kopia w załączeniu].</p> <p>d) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działki nr 34/15 bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/16 oraz nr 34/18, zabudowanej budynkiem rekreacji indywidualnej na podstawie zgłoszenia bez sprzeciwu z grudnia 2016 r., naniesionym na mapę sytuacyjno-wysokościową obręb Sady (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej m.in. działki nr 34/16, 34/18, 34/15).</p> <p>e) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działek budowlanych nr 34/12 i 34/13 - sąsiadujących z działkami nr 34/16 i nr 34/18, zabudowanych budynkami (w załączeniu wydruk z portalu Mikołajki.e-mapa.net działającego w systemie informacji przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Mikołajki, część graficzna Studium</p>	<ul style="list-style-type: none"> - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - ZN – tereny zieleni naturalnej, - ZL – tereny zieleni leśnej, - KDW – tereny dróg wewnętrznych 	nie uwzględnić w punkcie I.1	nie uwzględnić w punkcie I.1	<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/16 i 34/18 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w pkt. I.1 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto nadrzędnym wymogiem w stosunku do oznaczeń ewidencyjnych gruntów jest konieczność nienaruszania ustaleń studium zapisami planu miejscowego.</p>
----	------------	----------------	--	---	--	------------------------------	------------------------------	--

			<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki z 2016 r.).</p> <p>2. Nie zgadzam się na przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Jeziora Tałty wyznaczonych w projekcie planu na działkach nr 34/10 i nr 34/9. Wnoszę o poprowadzenie tej linii jako kontynuację linii zabudowy od strony Jeziora Tałty wyznaczonej istniejącymi zabudowaniami na działce budowlanej nr 34/5 bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/9, tak jak wskazano w Załączniku graficznym do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu (w załączeniu kopia wycinka Załącznika graficznego do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu).</p>	nie uwzględnić w punkcie I.2	nie uwzględnić w punkcie I.2	<p>W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarządził, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p>
			<p>3. Wnoszę o ustalenie dla działek nr 34/16 i nr 34/18 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/16 i nr 34/18, w związku z przepisem §5 ust. 5 pkt. 4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich: „pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt. 8 nie dotyczy:</p> <p>4). uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”. znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior itd. Tym samym możliwym jest ustalenie dla działek nr 34/16 i nr 34/18 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, o co niniejszym wnoszę. Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i odstępstwa od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>4. Wnoszę o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/16 i nr 34/18 w postaci ogrodzeń, ciągów pieszo-jezdnich, infrastruktury.</p>	nie uwzględnić w punkcie I.3 i I.4	nie uwzględnić w punkcie I.3 i I.4	<p>W projekcie planu działki nr 34/16 i 34/18 położone są w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty na terenie oznaczonym symbolem ZN.10 i ZL.02, co wynika z opisanego powyżej faktu, iż zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/12 i 34/24 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Ponieważ tereny ZN i ZL w projekcie planu są wyłączone z zabudowy kubaturowej – zgodnie ze Studium UiKZP miasta i gminy Mikołajki oraz przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu, to bezprzedmiotowym i bezpodstawnym jest wyznaczanie na tych działkach linii zabudowy oraz określanie innych parametrów i gabarytów dla zabudowy.</p>
			<p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako KDW10 i w części jako ZN10:</p> <p>1. Nie zgadzam się na oznaczenie części działki nr 34/43 symbolem ZN10 i ZL10. a wnoszę o oznaczenie całej powierzchni działki 34/43 jako KDW10. Działka nr 34/43 pełni funkcję drogi wewnętrznej na całym swoim obszarze, będąc dojazdem do działek będących własnością Państwa Beaty i Przemysław Zmudowskiich tj. działek nr 34/16 i nr 34/18 oraz dla działek nr 34/12, nr 34/13, nr 34/15, nr 34/19, nr 34/35, nr 34/34, nr 34/33 i nr 34/32. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków cały obszar działki nr 34/43 oznaczony jest symbolem Bp, tj. cały jej obszar wyłączony został z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93. Działka nr 34/43 ma szerokość 10 m, czyli jak dla drogi publicznej. Na terenie działki nr 34/43 wykonana została infrastruktura doprowadzająca instalacje elektryczne, wodne i kanalizacyjne do działek położonych przy działce nr 34/43, dla której działka nr 34/43 pełni funkcję drogi dojazdowej wewnętrznej, w tym stanowi dojazd i dojście do brzegu Jeziora Tałty, z którego korzystają Państwo Beata i Przemysław Zmudowscy oraz pozostali współwłaściciele działki nr 34/43.</p>	nie uwzględnić w punkcie II	nie uwzględnić w punkcie II	<p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnienia ujętego w pkt. II uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy, a takimi są również drogi wewnętrzne w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UiKZP skutkowało by niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałoby on ustalenia studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego droga jest obiektem budowlanym, a położenie jej fragmentu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty powoduje niezgodność z zakazem ustanowionym w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>

				<p>Z uwagi na powyższe wskazane w częściach I i II niniejszego wniosku: w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała nr XV/88/2016) jak i projekcie planu, nie uwzględniono faktycznego sposobu zagospodarowania terenu działek nr 34/16, nr 34/18, nr 34/43 oraz działek budowlanych bezpośrednio przylegających i sąsiadujących do nich, jak i nie uwzględnienie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93, co jest rażącym naruszeniem praw Państwa Beaty i Przemysława Żmudowskich do ich nieruchomości.</p> <p>W przypadku pozostawienia ustaleń projektu planu w obecnym kształcie, wnoszę o podanie szczegółowego uzasadnienia prawnego i faktycznego dla ich przyjęcia.</p> <p>Uwagi niniejsze określają stanowisko Państwa Beaty i Przemysława Żmudowskich wobec zamierzeń planistycznych władz gminy i w przypadku nie uwzględnienia niniejszych uwag zapowiedz dalszych wystąpień na drodze prawnej, w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich osób, podmiotów prawnych, jak i organów administracji odpowiedzialnych za naruszenie prawa.</p>					
8.	14.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/10 (obecnie po podziale dz. 34/41) w obrębie Sady	<p>Po zapoznaniu się z Projektem MPZP chcielibyśmy zgłosić nasze uwagi do Projektu MPZP. W przedstawionym Projekcie MPZP nie zgadzamy się z przedstawioną linią zabudowy na działce nr 34/10. Żądamy, aby linia zabudowy była zgodna z Załącznikiem nr 3 do Projektu MPZP „Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Części Wsi Stare Sady, Obręb Sady, Gmina Mikołajki” opracowana przez Pracownię SPATIUM Monika Jabłońska („Prognoza”). Przedstawiony Projekt MPZP jest niezgodny z Prognozą. Prognoza jest bardzo profesjonalnie przygotowanym opracowaniem, które powinno znaleźć odzwierciedlenie w Projekcie MPZP. Linia zabudowy w Prognozie jest logiczną kontynuacją linii zabudowy przedstawioną na sąsiednich działkach we wsi Stare Sady i taka linia zabudowy powinna pozostać na naszej działce 34/10. W Projekcie MPZP nie ma uwzględnionej na naszej działce altany ogrodowej oraz ścieżki do niej prowadzącej. Prosimy o uwzględnienie w załączniku graficznym MPZP tych elementów.</p>	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	nie uwzględnić	nie uwzględnić	<p>W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarządził, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p>	
DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
9.	28.12.2018	Osoba fizyczna	dz. 93/2, 6/8, 6/6, 6/4 obrębie Sady	<p>Uwaga składa się z dwóch punktów: 1. Zwiększenie linii dozwolonej zabudowy obszaru MN 1 ograniczonej w projekcie planu zagospodarowania terenu z uwagi na staw rekreacyjny usytuowane na działkach 94/25 oraz 94/26 Zgodnie zapisem Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko Mazurskiego zasada zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych w tym wypadku nie dotyczy zgodnie z § 5 ust. 5 teźże uchwały: § 5 ust. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 (§5 ust. 1 pkt 8 uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r.) nie dotyczy: 1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych) oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych; Zabudowania na działkach sąsiednich znajduje się w odległości ok. 30 m od tego stawu i znajduje się w granicach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Jednocześnie stwierdzam że oczko wodne o którym mowa nie jest</p>	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. - ZN – tereny zieleni naturalnej	nie uwzględnić w punkcie 1	nie uwzględnić w punkcie 1	<p>Przedmiotowa linia zabudowy została wyznaczona w odległości 100 m od jeziora Tałty i zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie sąsiednim położonym poza granicami projektu planu. Przyjęte rozwiązanie wynika z zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych ustanowionego w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). Powyższa Uchwała dopuszcza odstępstwa od przytoczonego powyżej zakazu, jednak w analizowanym przypadku brak jest jakiegokolwiek dokumentów które potwierdziłyby, że zbiornik wodny położony poza granicami projektu planu na działce sąsiedniej został sztucznie wykonany w sposób legalny, czyli potwierdzony zgłoszeniem lub decyzją administracyjną. Powyższe potwierdza również składający uwagę gdyż sam stwierdził, że w archiwum Starostwa Powiatowego w Mrągowie brak jest dokumentów, które zostały wydane dla omawianego</p>	

			<p>naturalnym, a wykopanym zbiornikiem tworzącym sztucznie uregulowaną powierzchnię wypełnioną wodą stanowiącą rodzaj stawu o przeznaczeniu rekreacyjnym, któremu towarzyszy zielen o charakterze ozdobnym, strzyżone nawierzchnie trawiaste, krzewy i drzewa ozdobne. W momencie uzyskania warunków zabudowy wyżej wymienionych działek, brak jest tego zbiornika na mapach dołączonych do decyzji z 2009 roku (w załączeniu załącznik 1 i załącznik 2). Ze Starostwa Powiatowego w Mrągowie uzyskałem informację iż w ich archiwum nie znajdują się dokumenty Pozwolenia Wodno Prawnego na wykopanie takiego zbiornika na w/w działkach. Jednocześnie paradoksem stanowi to iż dom na tej działce usytuowany jest w odległości ca 30 metrów od tego stawu, co powinno uwarunkowywać zabudowę na innych działkach w myśl równości społecznej. W związku z tym to nie powinien ograniczać praw do obszaru zabudowy na moim terenie. Wyrok NSA II OSK 172/14 w sprawie o podobnym charakterze jednoznacznie stwierdza że § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w takim przypadku nie ma zastosowania</p> <p>W sytuacji zatem gdy zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 uchwały na którą powołują się orzekające w sprawie organy określonego w nim zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych nie stosuje się do urządzeń wodnych czyli stawów, w tym m.in. stawów rekreacyjnych, wobec uznania, tak jak uczynił to organ prowadzący postępowanie główne, tj. Wójt Gminy Elk, że na działce nr [...] znajduje się staw o przeznaczeniu rekreacyjnym, przedmiotowy zakaz wbrew stanowisku prezentowanemu przez orzekające w sprawie organy nie miał zastosowania. Sąd nie podzielił zatem stanowiska organu odwoławczego, który uznał, że staw do celów rekreacyjnych, stanowi "inny zbiornik wodny" w rozumieniu ww. przepisu.</p> <p>2. Wyłączenie działek 6/8, 6/6, 6/4 z obszaru ZN01. Działki te są ogrodzone co nie wpisuje się w klasyfikację zieleni naturalnej, która zakazuje grodzienia działek. Jednocześnie na w/w działkach nie występują zadrzewienia nadwodne, lub śródpolne, ani zbiorniki wodne, które to klasyfikują ten teren do obszaru ZN, (opis w prognozie oddziaływania na środowisko w tabeli zakazów). Działki od wielu lat są regularnie koszone co tłumaczy brak w/w roślinności. Jednocześnie wnoszę o przekształcenie tego terenu w obszar Upw. Działki powyższe są działkami stanowiącymi dostęp do wód publicznych. Równocześnie w połączeniu z moimi sąsiednimi działkami na obszarze MU01 będą w stanowiły obszar usługowo turystyczny -analogiczny do terenu MU02, 03 i Upw 01. Koncepcja ta doskonale wpisuje się w charakter wsi Stare Sady zgodnie z założeniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki Część 1 a między innymi: Rozdział 1 punkt 2 Podsumowanie.....Z punktu widzenia rozwoju gospodarczego jest to obszar właściwie monofunkcyjny, z turystyką jako wiodącą gałęzią gospodarki. Pozostałe sektory podporządkowane zostały w stosunkowo krótkim czasie turystyce... Rozdział 6 punkt Potrzeby i możliwości rozwoju gminy (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) 6.1 str 51 ... Biorąc pod uwagę charakter miasta i gminy (zdecydowany priorytet polityki przestrzennej w zakresie rozwoju turystyki w różnych formach) należy uznać, że wariant drugi (zawarty w tabeli 11) jest prawdopodobny. W zakresie terenów turystycznych i rekreacyjnych przyjęto dość dużą rezerwę powierzchni przeznaczonych pod zabudowę. Biorąc pod uwagę prognozowany wzrost znaczenia funkcji turystycznych w polityce przestrzennej miasta i gminy Mikołajki należy takie rozwiązanie uznać za właściwe. Tym bardziej, że w okresie dynamicznych zmian (również geopolitycznych) możliwy jest scenariusz zwiększonego zapotrzebowania na tego typu tereny 6.2 Uwarunkowania rozwoju wynikające z polityki regionalnej ...3) W zakresie turystyki i wypoczynku: c) turystyka i wypoczynek są podstawowym czynnikiem kształtującym rozwój miasta i gminy Mikołajki, ... e) rozwój turystyki kwalifikowanej wodnej (m.in: żeglarstwo, kajakarstwo, surfing, pływanie, wędkowanie, nurkowanie, bojery, ice-surfing) w strefie Zalewu Wiślanego i na obszarach pojezierzy, w obrębie rejonów Wielkich Jezior Mazurskich, Pojezierza Olsztynskiego, Pojezierza Hawskiego, Pojezierzy Mrągowskiego i Elckiego,</p>				<p>zbiornika wodnego potwierdzając jednocześnie, że jest on urządzeniem wodnym, w związku z czym brak jest podstawy prawnej do zastosowania odstępstwa i lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od zbiornika wodnego.</p> <p>Ponadto zacytowana przez składającego uwagę Uchwała w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu z 2011 roku jest nieważna gdyż została uchylona Uchwałą z 2012 roku, więc przytoczony wyrok NSA odnosi się do aktu prawa miejscowego nie mającego obecnie zastosowania.</p>
			<p>2. Wyłączenie działek 6/8, 6/6, 6/4 z obszaru ZN01. Działki te są ogrodzone co nie wpisuje się w klasyfikację zieleni naturalnej, która zakazuje grodzienia działek. Jednocześnie na w/w działkach nie występują zadrzewienia nadwodne, lub śródpolne, ani zbiorniki wodne, które to klasyfikują ten teren do obszaru ZN, (opis w prognozie oddziaływania na środowisko w tabeli zakazów). Działki od wielu lat są regularnie koszone co tłumaczy brak w/w roślinności. Jednocześnie wnoszę o przekształcenie tego terenu w obszar Upw. Działki powyższe są działkami stanowiącymi dostęp do wód publicznych. Równocześnie w połączeniu z moimi sąsiednimi działkami na obszarze MU01 będą w stanowiły obszar usługowo turystyczny -analogiczny do terenu MU02, 03 i Upw 01. Koncepcja ta doskonale wpisuje się w charakter wsi Stare Sady zgodnie z założeniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki Część 1 a między innymi: Rozdział 1 punkt 2 Podsumowanie.....Z punktu widzenia rozwoju gospodarczego jest to obszar właściwie monofunkcyjny, z turystyką jako wiodącą gałęzią gospodarki. Pozostałe sektory podporządkowane zostały w stosunkowo krótkim czasie turystyce... Rozdział 6 punkt Potrzeby i możliwości rozwoju gminy (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) 6.1 str 51 ... Biorąc pod uwagę charakter miasta i gminy (zdecydowany priorytet polityki przestrzennej w zakresie rozwoju turystyki w różnych formach) należy uznać, że wariant drugi (zawarty w tabeli 11) jest prawdopodobny. W zakresie terenów turystycznych i rekreacyjnych przyjęto dość dużą rezerwę powierzchni przeznaczonych pod zabudowę. Biorąc pod uwagę prognozowany wzrost znaczenia funkcji turystycznych w polityce przestrzennej miasta i gminy Mikołajki należy takie rozwiązanie uznać za właściwe. Tym bardziej, że w okresie dynamicznych zmian (również geopolitycznych) możliwy jest scenariusz zwiększonego zapotrzebowania na tego typu tereny 6.2 Uwarunkowania rozwoju wynikające z polityki regionalnej ...3) W zakresie turystyki i wypoczynku: c) turystyka i wypoczynek są podstawowym czynnikiem kształtującym rozwój miasta i gminy Mikołajki, ... e) rozwój turystyki kwalifikowanej wodnej (m.in: żeglarstwo, kajakarstwo, surfing, pływanie, wędkowanie, nurkowanie, bojery, ice-surfing) w strefie Zalewu Wiślanego i na obszarach pojezierzy, w obrębie rejonów Wielkich Jezior Mazurskich, Pojezierza Olsztynskiego, Pojezierza Hawskiego, Pojezierzy Mrągowskiego i Elckiego,</p>	nie uwzględnić w punkcie 2	nie uwzględnić w punkcie 2	<p>Wskazane działki położone są w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). W/w przepisy zakazują lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty, w związku z czym wprowadzenie teren jakiegokolwiek zabudowy, na którym można lokalizować obiekty budowlane jest niemożliwe, gdyż naruszałoby przepisy w/w Uchwały.</p> <p>Tym bardziej, że w omawianym przypadku nie ma możliwości zastosowania któregośkolwiek z odstępstw od w/w zakazu określonych w przytoczonej powyżej Uchwale Sejmiku w sprawie OChK, a ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/12, 34/24, 34/12, 34/13 i 34/15 położone są na obszarze oznaczonym jako „zieleni urządzonej a naturalna”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnienia ujętego w pkt. 2 uwagi, gdyż wprowadzenie terenu Upw czyli dostępu do wód publicznych w projekcie planu miejscowego na terenach zieleni urządzonej i naturalnej ustanowionych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustalenia studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	

10.	31.12.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/12, 34/24, 34/43, 34/27, 34/29, 34/30, 34/31, 34/45, 34/47, 35/17, 35/19 w obrębie Sady	<p>Uwaga składa się z następujących punktów:</p> <p>I. Działki nr 34/12 i nr 34/24 oznaczone zostały w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem II wyłożenia, jako ZN10 i w części jako ZL02:</p> <p>1. Nie zgadzam się na ZN10 i na ZL02, a wnoszę o przeznaczenie działek nr 34/12 i 34/24 pod zabudowę mieszkalno-usługowa oznaczona jako MU12, tak jak dla pozostałych moich działek sąsiadujących z działkami nr 34/12 i 34/24 tj. działkami nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45, nr 34/47, nr 35/17, nr 35/19 oznaczonymi w projekcie planu jako MU12. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/12 i nr 34/24, w związku z przepisem §5 ust.5 pkt.4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. w sprawie wyznaczania Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich: „pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt.8 nie dotyczy:</p> <p>4) uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”, dla działek nr 34/12 i 34/24 znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegu Jeziora Tałty, ponieważ na działkach nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5 zrealizowana została zabudowa w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu Jeziora Tałty (szczegółowy opis zabudowy tych działek zawarto w niniejszym punkcie lit. d) i e).). Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i obowiązywanie odstępstw od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>Stan prawny i faktyczny działek nr 34/12 i 34/24 opisany w niniejszych uwagach daje możliwość przeznaczenia w projekcie planu terenu tych działek pod zabudowę. Ponadto, możliwość ich zabudowy jest kontynuacją wcześniejszych zamierzeń planistycznych gminy Mikołajki. Zgodnie z obowiązującymi wcześniej planami zagospodarowania wsi Stare Sady oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki, jak i decyzjami administracyjnymi (pozwolenie na budowę, warunki zabudowy) teren działek nr 34/12 i 34/24 przez około 40 lat przeznaczony był pod zabudowę. W takim stanie prawnym nabyłam działki nr 34/12 i 34/24 z zamiarem ich zabudowy.</p> <p>Przeznaczenie terenu działek nr 34/12 i 34/24 na funkcje zieleni naturalnej (ZN10) i zieleni leśnej (ZL02) narusza moje prawa do nieruchomości oraz uprawnia mnie do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Gminy Mikołajki, ze względu m.in. na następujące:</p> <p>a) Dla działki nr 34/2, z której w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/12 i 34/24 (kopia mapy podziału nieruchomości z dnia 29 maja 2007 r. w załączeniu) w roku 1993 wydano decyzję lokalizacyjną nr BGK-7330/1/93 (kopia w załączeniu) i w następstwie uzyskano decyzję nr 5/93 znak: OAS 7351-M/5/93 (kopia w załączeniu) o pozwoleniu na budowę hotelu na 120 miejsc, 4 domów wakacyjnych, tawerny i pawilonu ogrodowego. Obie wspomniane decyzje wydano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr XX/67/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 30 listopada 1982 r. (Dz.Urz.Woj.Suwałskiego Nr 11 Poz.55).</p> <p>b) W skład działek nr 34/12 i nr 34/24 wchodzi odpowiednio 751 m² i 750 m² zurbanizowanego terenu niezabudowanego (oznaczonego symbolem „Bp”), wyłączonego z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93, wydanej dla realizacji inwestycji na działce nr 34/2, z której po kolejnych podziałach powstały m.in. działki nr 34/12 i nr 34/24 stanowiące samodzielne nieruchomości wraz z drogą dojazdową (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej działki nr 34/12 i 34/24 oraz działki sąsiednie). Ponadto, Urząd Miasta i Gminy Mikołajki od roku 1993 tj. roku wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93 za teren zurbanizowany niezabudowany Bp tj. łącznie za 1.501 m² zlokalizowany w obrębie działek nr 34/12 i 34/24, należąca i pobiera ode mnie, a przed nabyciem przeze mnie praw własności do wspomnianych działek, od poprzedniego ich właściciela, podatek od nieruchomości. Należy podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - ZN – tereny zieleni naturalnej, - ZL – tereny zieleni leśnej,. - KDW – tereny dróg wewnętrznych 	nie uwzględnić w punkcie I.1	nie uwzględnić w punkcie I.1	<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/12, 34/24, 34/13, 34/14 i 34/15 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w pkt. I.1 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto nadrzędnym wymogiem w stosunku do oznaczeń ewidencyjnych gruntów jest konieczność nienaruszania ustaleń studium zapisami planu miejscowego.</p>
-----	------------	----------------	--	--	---	------------------------------	------------------------------	--

			<p>czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa, co w konsekwencji uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>c) W latach 2002-2005 teren działek nr 34/12 i nr 34/24 wchodził w skład terenu inwestycji ustalonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 34/2, z której później w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/12 i 34/24, wydana w dniu 6 września 2002r. przez Burmistrza Miasta Mikołajki pod numerem PZIOŚ - 7332/71/02 na zabudowę 14 budynkami mieszkalno-hotelowymi o łącznej liczbie 90 miejsc hotelowych (kopia w załączeniu). Przywołana decyzja wydana została na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr IV/20/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 27 maja 1994 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego nr 20 poz.160 z dn. 8 czerwca 1994 r. Zgodnie z przywołanym planem zagospodarowania działka nr 34/2, tym samym teren działek nr 34/12 i nr 34/24 powstałych z podziału działki nr 34/2, oznaczona była w planie symbolem 4UT jako „teren projektowanej stacji żeglarskiej i hotelu”, co zostało potwierdzone przez Urząd Miasta i Gminy Mikołajki zaświadczeniem z dnia 09.03.2006 r. znak: GKM 7324/27/06 (kopia w załączeniu).</p> <p>d) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działki nr 34/15 sąsiadującej z działkami nr 34/12 i 34/24, zabudowanej budynkiem rekreacji indywidualnej na podstawie zgłoszenia bez sprzeciwu z grudnia 2016r., naniesionym na mapę sytuacyjno-wysokościową obręb Sady (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej m.in. działki nr 34/12, 34/24, 34/15).</p> <p>e) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działek budowlanych nr 34/12 i 34/13 - bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/12, i nr 34/24, zabudowanych budynkami (w załączeniu wydruk z portalu Mikołajki.e-mapa.net działającego w systemie informacji przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Mikołajki, część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki z 2016 r.).</p> <p>Ponadto, w projekcie planu działka nr 14/6 oznaczona została jako US.01 tereny sportu i rekreacji realizowane jako inwestycje celu publicznego, z możliwością zabudowy, zaś działka nr 13 oznaczona została jako MN.21 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki nr 14/6 oraz nr 13 w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego MiG Mikołajki (dalej jako „studium”) określone zostały jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i położone poza obszarem zwartej zabudowy wsi Stare Sady tj. obszarem wyznaczonym w studium linią zwartej zabudowy wsi.</p> <p>2. Wnoszę o ustalenie dla działek nr 34/12 i nr 34/24 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/12 i nr 34/24, w związku z przepisem §5 ust.5 pkt.4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich:</p> <p>„pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt.8 nie dotyczy:</p> <p>4). uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”, znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior itd. Tym samym możliwym jest ustalenie dla działek nr 34/12 i nr 34/24 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, o co niniejszym wnoszę. Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i odstępstwa od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p>	nie uwzględnić w punkcie I.2	nie uwzględnić w punkcie I.2	<p>W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarzucił, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p>
--	--	--	--	------------------------------	------------------------------	--

				<p>3. Wnoszę o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/12 i nr 34/24 w postaci ogrodzeń, utwardzenia skarpy, zejścia do linii brzegowej jeziora, infrastruktury technicznej, wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z warunkami przyłączenia do sieci. Nie uwzględnienie w projekcie planu adaptacji istniejącego zagospodarowania działek nr 34/12 i 34/24 uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu oraz Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w II wyłożeniu projektu planu jako KDW10 i w części jako ZN10 i ZL10:</p> <p>1. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem KDW10, ZN10 i ZL10, a wnoszę o oznaczenie całej powierzchni działki 34/43 jako ciąg pieszo-jezdny kpj, do użytku prywatnego, ponieważ taką funkcję pełni na całym swoim obszarze, będąc dojazdem i dojściem z drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu jako KD.01 m.in. do działek będących moją własnością tj. działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45 oraz do brzegu Jeziora Tałty.</p> <p>Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków cały obszar działki nr 34/43 oznaczony jest symbolem Bp, tj. cały jej obszar wyłączony został z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93. Należy ponownie podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa, co w konsekwencji uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>Na terenie działki nr 34/43 wykonana została infrastruktura techniczna do działek będących moją własnością tj. nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45 i niniejszym wnoszę o jej adaptację w projekcie planu. Nie uwzględnienie adaptacji istniejącego zagospodarowania działki nr 34/43 uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu oraz Rady Miejskiej w Mikołajkach. Ponadto, działka nr 34/43 stanowi dla mnie jako właścicielki wyszczególnionych wcześniej działek dojazd do brzegu Jeziora Tałty. Pozostawienie w projekcie planu oznaczenia symbolem ZN10 i ZL10 części działki nr 34/43 zlokalizowanej przy brzegu Jeziora Tałty uniemożliwi mi jako właścicielce działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31 i nr 34/45 dojazd do Jeziora Tałty, co narusza moje prawa do nieruchomości oraz uprawnia mnie do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Gminy Mikołajki.</p> <p>Z uwagi na powyższe wskazane w częściach I i II niniejszych uwag: w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała nr XV/88/2016) jak i projekcie planu, nie uwzględniono faktycznego sposobu zagospodarowania terenu działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/43 oraz działek budowlanych bezpośrednio przylegających i sąsiadujących do nich, jak i nie uwzględniono decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93, co jest rażącym naruszeniem praw do mojej nieruchomości. W przypadku pozostawienia ustaleń projektu planu w obecnym kształcie, wnoszę o podanie szczegółowego uzasadnienia prawnego i faktycznego dla ich przyjęcia. Uwagi niniejsze określają moje stanowisko wobec zamierzeń planistycznych władz gminy i w przypadku nie uwzględnienia niniejszych uwag zapowiem dalszych wystąpień na drodze prawnej, w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich osób, podmiotów prawnych, jak i organów administracji odpowiedzialnych za naruszenie prawa.</p>	nie uwzględnić w punkcie I.3	nie uwzględnić w punkcie I.3	W ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących infrastruktury technicznej §7 ust. 7 pkt 1 ustalono, że „adaptuje się istniejącą sieć i urządzenia infrastruktury technicznej”, ponadto w ustaleniach szczegółowych §8 dla terenu elementarnego ZN.10 w pkt 3 ustalono, że „obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych”. Przytoczone powyżej zapisy akceptują powyższe obiekty budowlane na wskazanym terenie poprzez możliwość ich realizacji, czego dowodzą zawarte w projekcie planu i przytoczone powyżej zapisy – uwzględnienie uwagi w tym punkcie jest więc bezzasadne.	
					nie uwzględnić w punkcie II.1	nie uwzględnić w punkcie II.1	Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnienia ujętego w pkt. II.1 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy, a takimi są również drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UiKZP skutkowałyby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego droga jest obiektem budowlanym, a położenie jej fragmentu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty powoduje niezgodność z zakazem ustanowionym w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainych Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). Ponadto jak już wyjaśniono w punkcie I.3 w ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących infrastruktury technicznej §7 ust. 7 pkt 1 ustalono, że „adaptuje się istniejącą sieć i urządzenia infrastruktury technicznej”, co powoduje, że powyższy zapis akceptuje istniejącą infrastrukturę techniczną na wskazanym terenie poprzez możliwość jej realizacji, czego dowodzi zawarty w projekcie planu i przytoczony powyżej zapisy.	
11.	07.01.2019	Osoba fizyczna	dz. 34/10 (obecnie po podziale dz. 34/41) w obrębie Sady	Uwaga składa się z trzech punktów: 1. W przedstawionym Projekcie MPZP nie zgadzamy się z przedstawioną linią zabudowy na działce nr 34/10. Żądamy, aby linia zabudowy była zgodna z Załącznikiem nr 3 do Projektu MPZP „Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Części Wsi Stare Sady, Obręb Sady, Gmina Mikołajki” opracowana przez Pracownię SPATIUM Monika Jabłońska („Prognoza”).	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	nie uwzględnić w punkcie I i 3	nie uwzględnić w punkcie I i 3	W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarządził, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego

				<p>Przedstawiony Projekt MPZP jest niezgodny z Prognozą. Prognoza jest bardzo profesjonalnie przygotowanym opracowaniem, które powinno znaleźć odzwierciedlenie w Projekcie MPZP. Linia zabudowy w Prognozie jest logiczną kontynuacją linii zabudowy przedstawioną na sąsiednich działkach we wsi Stare Sady i taka linia zabudowy powinna pozostać na naszej działce nr 34/10. Nie wiemy skąd autor aktualnego Projektu MPZP linię zabudowy na sąsiedniej działce nr 34/9 rozpoczął i kontynuował na naszej działce nr 34/10 zupełnie w innym miejscu niż linia zabudowy wyznaczona na sąsiednich działkach o numerach 14-31/20, 14-34/6,14-34/7, 14-34/36, 14-34/37. Tak wyznaczoną linię zabudowy uznajemy za wysoce nas krzywdzącą i będziemy dochodzić odszkodowania, o ile linia zabudowy na naszej działce nie zostanie poprowadzona tak jak na wymienionych wyżej działkach sąsiadujących z naszą działką. Takie wyznaczenie linii zabudowy jak zaprojektowano w najnowszej wersji projektu MPZP nie znajduje bowiem podstawy w żadnych przepisach prawa i znacząco obniża wartość naszej nieruchomości.</p> <p>3. Na naszej działce o numerze 34/10 (brak takiego oznaczenia na załączniku graficznym MPZP, są natomiast numery 14-34/41 oraz 14-34/40) przeważa oznaczenie MU10 - czyli teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Jednakże błędnie zaprojektowana linia zabudowy dla przedmiotowej działki powoduje, że teren zabudowo-mieszkaniowej określony w projekcie MPZP nie może być w żaden sposób na tej działce zabudowany, oprócz małego pasa działki przy drodze publicznej.</p> <p>2. W Projekcie MPZP nie ma uwzględnionej na naszej działce altany ogrodowej oraz ścieżki do niej prowadzącej. Prosimy o uwzględnienie w załączniku graficznym MPZP tych elementów. Altana ogrodowa wraz ze ścieżką powinna zostać uwzględniona w załączniku graficznym, a linia zabudowy na działce nr 34/10 powinna być poprowadzona w taki sposób, aby odzwierciedlać aktualną zabudowę na działce nr 34/10. Nadmieniamy, że przedmiotowa altana jest naniesiona na aktualnych mapach geodezyjnych.</p>	nie uwzględnić w punkcie 2	nie uwzględnić w punkcie 2	<p>Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p> <p>W ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §7 ust. 1 pkt 8 ustalono, że „w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale”, natomiast komunikacja piesza wewnątrz działki budowlanej jest nierozłącznym elementem zabudowy co wynika z przepisów Prawa budowlanego, w związku z czym nie musi być wyszczególniona w ustaleniach planu, ażeby można było ją zrealizować. Przytoczony powyżej zapis akceptuje wymieniony w uwadze obiekt budowlany na wskazanym terenie poprzez możliwość jego realizacji, czego dowodzi zawarty w projekcie planu i przytoczony powyżej zapisy – uwzględnienie uwagi w tym punkcie jest więc bezzasadne.</p>
--	--	--	--	--	----------------------------	----------------------------	---

TRZECIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

12.	13.03.2019	Osoba fizyczna	dz. 93/2 obręb Sady	<p>Zwiększenie linii dozwolonej zabudowy obszaru MN 1 ograniczonej w projekcie planu zagospodarowania terenu z uwagi na staw rekreacyjny usytuowane na działkach 94/25 oraz 94/26. Zabudowania na działkach sąsiednich znajduje się w odległości ok. 30 m od tegoż stawu. Działki z obszaru MN1 znajdują się w granicach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego co pozwala zastosować wykluczenie zakazu budowy w odległości 100 m od zbiorników wodnych, o którym mowa w § 5 ust. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 (§ 5 ust. 1 pkt 8 uchwały nr V11/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r.)</p> <p>Zgodnie z tym zapisem zasada zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych w tym wypadku nie dotyczy</p> <p>1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych) oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych;</p> <p>Jednocześnie stwierdzam że oczko wodne o którym mowa nie jest naturalnym, a wykopany zbiornikiem tworzącym sztucznie uregulowaną powierzchnię wypełnioną wodą stanowiącą rodzaj stawu o przeznaczeniu rekreacyjnym, któremu towarzyszy zieleń o charakterze ozdobnym, strzyżone nawierzchnie trawiaste, krzewy i drzewa ozdobne. W momencie uzyskania warunków zabudowy wyżej wymienionych działek, brak jest tego</p>	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie uwzględnić	nie uwzględnić	<p>Przedmiotowa linia zabudowy została wyznaczona w odległości 100 m od jeziora Tałty i zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie sąsiednim położonym poza granicami projektu planu. Przyjęte rozwiązanie wynika z zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych ustanowionego w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). Powyższa Uchwała dopuszcza odstępstwa od przytoczonego powyżej zakazu, jednak w analizowanym przypadku brak jest jakichkolwiek dokumentów które potwierdzałyby, że zbiornik wodny położony poza granicami projektu planu na działce sąsiedniej jest urządzeniem wodnym i został sztucznie wykonany w sposób legalny, czyli potwierdzony zgłoszeniem lub decyzją administracyjną.</p> <p>Powyższe potwierdza również składający uwagę gdyż sam stwierdził, że w archiwum Starostwa Powiatowego w Mrągowie brak jest dokumentów, które zostały wydane dla omawianego zbiornika wodnego potwierdzając jednocześnie, że jest on urządzeniem wodnym, w związku z czym brak jest podstawy prawnej do zastosowania odstępstwa i lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od zbiornika wodnego.</p>
-----	------------	----------------	------------------------	--	--	----------------	----------------	--

				<p>zbiornika na mapach dołączonych do decyzji z 2009 roku. Ze Starostwa Powiatowego w Mragowie uzyskałem informację iż w ich archiwum nie znajduje się dokument Pozwolenia Wodno Prawnego na wykopanie takiego zbiornika na w/w działkach. Jednocześnie paradoks stanowi to iż dom na tej działce usytuowany jest w odległości ca 30 metrów od tego stawu, co powinno uwarunkowywać zabudowę na innych działkach w myśl równości społecznej. W związku z tym to nie powinien ograniczać praw do obszaru zabudowy na moim terenie. Wyrok NSA II OSK 172/14 (treść dostępna na stronie www.orzeczenia.nsa.gov.pl) w sprawie o podobnym charakterze jednoznacznie stwierdza że § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w takim przypadku nie ma zastosowania:</p> <p>W sytuacji zatem gdy zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały na którą powołują się orzekające w sprawie organy określonego w nim zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych nie stosuje się do urządzeń wodnych czyli stawów, w tym m. in. stawów rekreacyjnych, wobec uznania, tak jak uczynił to organ prowadzący postępowanie główne, tj. Wójt Gminy Elk, że na działce nr [...] znajduje się staw o przeznaczeniu rekreacyjnym, przedmiotowy zakaz wbrew stanowisku prezentowanemu przez orzekające w sprawie organy nie miał zastosowania. Sąd nie podzielił zatem stanowiska organu odwoławczego, który uznał, że staw do celów rekreacyjnych, stanowi "inny zbiornik wodny" w rozumieniu ww. przepisu.</p> <p>Zdaniem NSA nie można się ograniczać do wykładni językowej przepisów miejscowych. Trzeba też skorzystać z wykładni celowościowej. Należy więc ustalić, czy zbiornik podlega szczególnej ochronie czy nie. Nie wolno każdego zagłębienia w ziemi z wodą traktować jako zbiornika wodnego zasługującego na ochronę - podkreślił NSA. Prawo miejscowe należy interpretować w ten sposób, by chronić wartości konstytucyjne. A wśród nich znajduje się m.in. ochrona prawa własności.</p>				<p>Ponadto powoływana przez składającego uwagę Uchwała w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu z 2011 roku jest nieważna lub dotyczy innego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdyż obecnie obowiązuje Uchwała OCHK Krajin Wielkich Jezior Mazurskich z 2012 roku zmieniona w 2014 roku, więc przytaczane i cytowane wyroki, w tym wyrok NSA odnosi się do aktu prawa miejscowego nie mającego zastosowania w omawianym przypadku.</p>
13.	13.03.2019	Osoba fizyczna	<p>dz. 34/12, 34/24, 34/43, 34/27, 34/29, 34/30, 34/31, 34/45, 34/47, 35/17, 35/19 obręb Sady</p>	<p>Uwaga składa się z następujących punktów: I. Działki nr 34/12 i nr 34/24 oznaczone zostały w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem III wyłożenia, jako ZN10 i w części jako ZL02: 1. Nie zgadzam się na ZN10 i na ZL02, a wnoszę o przeznaczenie działek nr 34/12 i 34/24 pod zabudowę mieszkalno-usługowa oznaczona jako MU12, tak jak dla pozostałych moich działek sąsiadujących z działkami nr 34/12 i 34/24 tj. działkami nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45, nr 34/47, nr 35/17, nr 35/19 oznaczonymi w projekcie planu jako MU12. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/12 i nr 34/24, w związku z przepisem §5 ust.5 pkt.4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. w sprawie wyznaczania Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich: „pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt.8 nie dotyczy: 4) uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”, dla działek nr 34/12 i 34/24 znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegu Jeziora Tałty, ponieważ na działkach nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5 zrealizowana została zabudowa w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu Jeziora Tałty (szczegółowy opis zabudowy tych działek zawarto w niniejszym punkcie lit. d) i e).). Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i obowiązywanie odstępstw od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Stan prawny i faktyczny działek nr 34/12 i 34/24 opisany w niniejszych uwagach daje możliwość przeznaczenia w projekcie planu terenu tych działek pod zabudowę. Ponadto, możliwość ich zabudowy jest kontynuacją wcześniejszych zamierzeń planistycznych gminy Mikołajki. Zgodnie z obowiązującymi wcześniej planami zagospodarowania wsi Stare Sady oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki, jak i decyzjami administracyjnymi (pozwolenie na budowę, warunki zabudowy) teren działek nr 34/12 i 34/24 przez około 40 lat przeznaczony był pod zabudowę. W takim stanie prawnym nabyłam działki nr 34/12 i 34/24 z zamiarem ich zabudowy.</p>	<p>- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - ZN – tereny zieleni naturalnej, - ZL – tereny zieleni leśnej., - KDW – tereny dróg wewnętrznych</p>	nie uwzględnić w punktach I.1 i I.2	nie uwzględnić w punktach I.1 i I.2	<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/12, 34/24, 34/13, 34/14 i 34/15 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w pkt. I.1 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustalenia studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto nadrzędnym wymogiem w stosunku do oznaczeń ewidencyjnych gruntów jest konieczność nienaruszania ustaleń studium zapisami planu miejscowego.</p>

				<p>Przeznaczenie terenu działek nr 34/12 i 34/24 na funkcje zieleni naturalnej (ZN10) i zieleni leśnej (ZL02) narusza moje prawa do nieruchomości oraz uniemożliwia mi korzystanie z tych działek zgodnie z ich przeznaczeniem, co uprawnia mnie do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Gminy Mikołajki, ze względu m.in. na następujące:</p> <p>a) Dla działki nr 34/2, z której w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/12 i 34/24 (kopia mapy podziału nieruchomości z dnia 29 maja 2007 r. w załączeniu) w roku 1993 wydano decyzję lokalizacyjną nr BGK-7330/1/93 (kopia w załączeniu) i w następstwie uzyskano decyzję nr 5/93 znak: OAS 7351-M/5/93 (kopia w załączeniu) o pozwoleniu na budowę hotelu na 120 miejsc, 4 domów wakacyjnych, tawerny i pawilonu ogrodowego. Obie wspomniane decyzje wydano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr XX/67/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 30 listopada 1982 r. (Dz.Urz.Woj.Suwalskiego Nr 11 Poz.55).</p> <p>b) W skład działek nr 34/12 i nr 34/24 wchodzi odpowiednio 751 m² i 750 m² zurbanizowanego terenu niezabudowanego (oznaczonego symbolem „Bp”), wyłączonego z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93, wydanej dla realizacji inwestycji na działce nr 34/2, z której po kolejnych podziałach powstały m.in. działki nr 34/12 i nr 34/24 stanowiące samodzielne nieruchomości wraz z drogą dojazdową (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej działki nr 34/12 i 34/24 oraz działki sąsiednie). Ponadto, Urząd Miasta i Gminy Mikołajki od roku 1993 tj. roku wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93 za teren zurbanizowany niezabudowany Bp tj. łącznie za 1.501 m² zlokalizowany w obrębie działek nr 34/12 i 34/24, należy i pobiera ode mnie, a przed nabyciem przeze mnie praw własności do wspomnianych działek, od poprzedniego ich właściciela, podatek od nieruchomości. Należy podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa, co w konsekwencji uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>c) W latach 2002-2005 teren działek nr 34/12 i nr 34/24 wchodził w skład terenu inwestycji ustalonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 34/2, z której później w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/12 i 34/24, wydaną w dniu 6 września 2002r. przez Burmistrza Miasta Mikołajki pod numerem PZIOŚ - 7332/71/02 na zabudowę 14 budynkami mieszkalno-hotelowymi o łącznej liczbie 90 miejsc hotelowych (kopia w załączeniu). Przywołana decyzja wydana została na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr IV/20/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 27 maja 1994 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego nr 20 poz.160 z dn. 8 czerwca 1994 r. Zgodnie z przywołanym planem zagospodarowania działka nr 34/2, tym samym teren działek nr 34/12 i nr 34/24 powstałych z podziału działki nr 34/2, oznaczona była w planie symbolem 4UT jako „teren projektowanej stacji żeglarskiej i hotelu”, co zostało potwierdzone przez Urząd Miasta i Gminy Mikołajki zaświadczeniem z dnia 09.03.2006 r. znak: GKM 7324/27/06 (kopia w załączeniu).</p> <p>d) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działki nr 34/15 sąsiadującej z działkami nr 34/12 i 34/24, zabudowanej budynkiem rekreacji indywidualnej na podstawie zgłoszenia bez sprzeciwu z grudnia 2016r., naniesionym na mapę sytuacyjno-wysokościową obręb Sady (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej m.in. działki nr 34/12, 34/24, 34/15).</p> <p>e) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działek budowlanych nr 34/12 i 34/13 - bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/12, i nr 34/24, zabudowanych budynkami (w załączeniu wydruk z portalu Mikołajki.e-mapa.net działającego w systemie informacji przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Mikołajki, część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki z 2016 r.).</p> <p>2. Nie zgadzam się na ZN10 i na ZL02, a wnoszę o przeznaczenie działek nr 34/12 i 34/24 pod zabudowę mieszkalno-usługową oznaczona jako MU12.</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>również z uwagi na analogię do oznaczenia w projekcie planu działki nr 14/6 jako US.01 tereny sportu i rekreacji realizowane jako inwestycje celu publicznego z możliwością zabudowy, zaś działki nr 13 jako MN.21 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki nr 14/6 oraz nr 13 w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego MiG Mikołajki (dalej jako „studium”) określone zostały jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i położone poza obszarem zwartej zabudowy wsi Stare Sady tj. obszarem wyznaczonym w studium linią zwartej zabudowy wsi.</p> <p>3. Wnoszę o ustalenie dla działek nr 34/12 i nr 34/24 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuacje linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/12 i nr 34/24, w związku z przepisem §5 ust.5 pkt.4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich: „pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt.8 nie dotyczy: 4). uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”, znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior itd. Tym samym możliwym jest ustalenie dla działek nr 34/12 i nr 34/24 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, o co niniejszym wnoszę. Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i odstępstwa od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>4. Wnoszę o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/12 i nr 34/24 w postaci ogrodzeń, utwardzenia skarpy, zejścia do linii brzegowej jeziora, infrastruktury technicznej, wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z warunkami przyłączenia do sieci. Niniejsza uwaga pozostaje zasadna, ponieważ ustalenia §7 ust. 7 pkt. 1 projektu planu („adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”) nie wyczerpują w całości mojego wniosku. Nie uwzględnienie w projekcie planu adaptacji istniejącego zagospodarowania działek nr 34/12 i 34/24 uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu oraz Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w III wyłożeniu projektu planu jako KD.W10 i w części jako ZN10 i ZL10: 1. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem ZN10 i ZL10, a wnoszę o oznaczenie całej powierzchni działki 34/43 jako KD.W10 do użytku prywatnego, ponieważ taką funkcję pełni na całym swoim obszarze, będąc dojazdem i dojściem z drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu jako KD.01 m.in. do działek będących moją własnością tj. działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45 oraz do brzegu Jeziora Tałty. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków cały obszar działki nr 34/43 oznaczony jest symbolem Bp, tj. cały jej obszar wyłączony został z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93. Należy ponownie podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa, co w konsekwencji uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Miejskiej w Mikołajkach. Ponadto, działka nr 34/43 sianowi dla mnie jako właścicielki wyszczególnionych wcześniej działek dojazd do brzegu Jeziora Tałty. Pozostawienie w projekcie planu oznaczenia symbolem ZN10 i ZL10 części działki nr 34/43 zlokalizowanej przy brzegu Jeziora Tałty uniemożliwi mi jako właścicielce działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr</p>	nie uwzględnić w punkcie I.3	nie uwzględnić w punkcie I.3	<p>W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarzucił, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p>
			<p>4. Wnoszę o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/12 i nr 34/24 w postaci ogrodzeń, utwardzenia skarpy, zejścia do linii brzegowej jeziora, infrastruktury technicznej, wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z warunkami przyłączenia do sieci. Niniejsza uwaga pozostaje zasadna, ponieważ ustalenia §7 ust. 7 pkt. 1 projektu planu („adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”) nie wyczerpują w całości mojego wniosku. Nie uwzględnienie w projekcie planu adaptacji istniejącego zagospodarowania działek nr 34/12 i 34/24 uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu oraz Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p>	nie uwzględnić w punkcie I.4	nie uwzględnić w punkcie I.4	<p>W ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących infrastruktury technicznej §7 ust. 7 pkt 1 ustalono, że „adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”, ponadto w ustaleniach szczegółowych §8 dla terenu elementarnego ZN.10 w pkt 3 ustalono, że „obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych”. Przytoczone powyżej zapisy akceptują powyższe obiekty budowlane na wskazanym terenie poprzez możliwość ich realizacji, czego dowodzą zawarte w projekcie planu i przytoczone powyżej zapisy – uwzględnienie uwagi w tym punkcie jest więc bezzasadne.</p>
			<p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w III wyłożeniu projektu planu jako KD.W10 i w części jako ZN10 i ZL10: 1. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem ZN10 i ZL10, a wnoszę o oznaczenie całej powierzchni działki 34/43 jako KD.W10 do użytku prywatnego, ponieważ taką funkcję pełni na całym swoim obszarze, będąc dojazdem i dojściem z drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu jako KD.01 m.in. do działek będących moją własnością tj. działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45 oraz do brzegu Jeziora Tałty. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków cały obszar działki nr 34/43 oznaczony jest symbolem Bp, tj. cały jej obszar wyłączony został z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93. Należy ponownie podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa, co w konsekwencji uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Miejskiej w Mikołajkach. Ponadto, działka nr 34/43 sianowi dla mnie jako właścicielki wyszczególnionych wcześniej działek dojazd do brzegu Jeziora Tałty. Pozostawienie w projekcie planu oznaczenia symbolem ZN10 i ZL10 części działki nr 34/43 zlokalizowanej przy brzegu Jeziora Tałty uniemożliwi mi jako właścicielce działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr</p>	nie uwzględnić w punktach II.1 i II.2	nie uwzględnić w punktach II.1 i II.2	<p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w pkt. II.1 i II.2 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy, a takimi są również drogi wewnętrzne w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustalenia studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego droga jest obiektem budowlanym, a położenie jej fragmentu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty powoduje niezgodność z zakazem ustanowionym w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.). Ponadto jak już wyjaśniono w punkcie I.4 w ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących infrastruktury technicznej §7 ust. 7 pkt 1 ustalono, że „adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”, co powoduje, że powyższy zapis akceptuje istniejącą infrastrukturę techniczną na wskazanym terenie poprzez możliwość jej realizacji, czego dowodzi zawarty w projekcie planu i przytoczony powyżej zapisy.</p>

			<p>34/31 i nr 34/45 dojazd do Jeziora Tałty, co narusza moje prawa do nieruchomości oraz uniemożliwia mi korzystanie z działki nr 34/43 zgodnie z jej przeznaczeniem, co uprawnia mnie do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Gminy Mikołajki.</p> <p>2. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem ZN10 i ZL10, a wnoszę o oznaczenie całego obszaru działki 34/43 jako KDW10 do użytku prywatnego, również z uwagi na analogię do oznaczenia w projekcie planu całego obszaru działki nr 44 jako KDW.14 tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>Z uwagi na powyższe wskazane w częściach I i II niniejszych uwag: w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała nr XV/88/2016) jak i projekcie planu, nie uwzględniono faktycznego sposobu zagospodarowania terenu działek nr 34/12, nr 34/24, nr 34/43 oraz działek budowlanych bezpośrednio przylegających i sąsiadujących do nich, jak i nie uwzględniono decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/I/93, co jest rażącym naruszeniem praw do mojej nieruchomości. W przypadku pozostawienia ustaleń projektu planu w obecnym kształcie, wnoszę o podanie szczegółowego uzasadnienia prawnego i faktycznego dla ich przyjęcia. Uwagi niniejsze określają moje stanowisko wobec zamierzeń planistycznych władz gminy i w przypadku nie uwzględnienia niniejszych uwag zapowiedź dalszych wystąpień na drodze prawnej, w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich osób, podmiotów prawnych, jak i organów administracji odpowiedzialnych za naruszenie prawa.</p>					
14.	15.03.2019	Osoba fizyczna	dz. 34/15, 34/43 obręb Sady	<p>Wnoszę o ponowne przeanalizowanie złożonych przeze mnie uwag i opracowanie planu zgodnie z obowiązującą ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu (działka nr ew. 34/15 jest zabudowana) oraz nie ograniczając moich praw właścicielskich w sposób naruszający istotę prawa własności poprzez wprowadzenie zakazu grodzienia terenów, co czyni moją działkę terenem ogólnodostępnym. Ustalenie w planie przeznaczenia terenu „zielen naturalna” praktycznie uniemożliwia mi jakiegokolwiek korzystanie z własnej działki, jest niezgodne z obowiązującym studium, nie uwzględnia też faktu, iż część terenu działki nr ew.34/15 oraz cały teren działki nr ew. 34/43 został wyłączony z produkcji rolniczej na cele budowlane decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki RGG/6014/I/93 z dnia 19 kwietnia 1993r. a stosowna opłata za wyłączenie została w całości uiszczona. W projekcie planu nie wskazano też drogi dojazdowej do istniejących działek. Nadmienić należy, iż ustalenie 100m strefy zakazu zabudowy na podstawie § 5 Uchwały Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. , zmieniającej Uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 w sprawie wyznaczenia obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Mazurskich w przypadku tego terenu nie powinno mieć miejsca, gdyż zgodnie z ust.5 pkt.3 zakaz nie dotyczy obszarów zwartej zabudowy miast i wsi określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a w przypadku obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały studiów, gdzie nie określono granic zwartej zabudowy, zakaz nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę (Miasto i Gmina Mikołajki miała takie studium a działka oznaczona przed podziałem nr 34 położona jest w terenach oznaczonych w obowiązującym w tamtym czasie studium „ obszar osadniczo-turystyczny o głównych funkcjach: mieszkalnictwo, produkcja drobna wytwórczość obsługa ruchu turystycznego”). W planie ogólnego zagospodarowania Gminy Mikołajki uchwalonym przez Radę Miejską w Mikołajkach Uchwałą Nr IV/20/94 z dnia 27 maja 1994 roku, który ustawowo stracił moc z dniem 1 stycznia 2004 roku, teren ten przeznaczony był pod zabudowę (4 UT teren stacyjny żeglarskiej i hotelu). W procedowanym poprzednio planie zagospodarowania przestrzennego teren ten przeznaczony był również pod zabudowę - zabudowa usług turystycznych - przystań żeglarska, z przeznaczeniem na „ zespół obiektów i urządzeń służących obsłudze turystyki żeglarskiej”. W tym kontekście niezrozumiałym jest fakt, iż w ostatnio uchwalonym studium teren ten został przeznaczony na cele rolniczej przestrzeni produkcyjnej (wyłączenie z produkcji rolniczej 1) a w obecnie procedowanym planie na terenie tym zaprojektowano zielen naturalną bez prawa zabudowy, wyznaczając strefę</p>	<ul style="list-style-type: none"> - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - ZN – tereny zieleni naturalnej, - ZL – tereny zieleni leśnej, - KDW – tereny dróg wewnętrznych 	nie uwzględnić	nie uwzględnić	<p>Ustalenia projektu planu nie nakazują rozbiórki już istniejących ogrodzeń, a poza tym nie przeznaczają wskazanych w uwadze działek na cele ogólnodostępne – jako tereny ogólnodostępne. Oznaczenie terenu jako „zielen naturalna” nie oznacza, że nie można się po nim przemieszczać w jakikolwiek sposób, oznacza jedynie, że nie można na min realizować obiektów budowlanych. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, a nie ze studium które obowiązywało kiedyś.</p> <p>W ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §7 ust. 1 pkt 8 ustalono, że „w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale”, natomiast komunikacja piesza wewnątrz działki budowlanej jest nierozłącznym elementem zabudowy co wynika z przepisów Prawa budowlanego, w związku z czym nie musi być szczegółólniona w ustaleniach planu, ażeby można było ją zrealizować.</p> <p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działka nr 34/15 i część działki nr 34/43 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w uwadze, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych określonych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

				<p>100 m w oparciu o cytowaną wyżej uchwałę Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Jednakże zakazy tam ustalone nie dotyczą tego terenu, wcześniej przeznaczonego w dokumentach planistycznych Gminy Mikołajki pod zabudowę.</p> <p>Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu...</p> <p>Jednocześnie, w myśl ust. 2 pkt 7 tego samego artykułu w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności.</p> <p>Bardzo proszę o zastosowanie cytowanych wyżej przepisów podczas ustalania w planie przeznaczenia działek stanowiących moją własność a przede wszystkim uwzględnienie istniejącego zagospodarowania działki nr ew. 34/15 obręb Sady.</p>				
15.	15.03.2019	Osoba fizyczna	dz. 34/16, 34/18, 34/43 obręb Sady	<p>Uwaga składa się z następujących punktów:</p> <p>I. Działki nr 34/16 i nr 34/18 oznaczone zostały w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako ZN10:</p> <p>1. Nie zgadzamy się na ZN10, a wnosimy o przeznaczenie działek nr 34/16 i 34/18 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną jako MN 26, tak jak dla działek sąsiadujących z działkami nr 34/16 i 34/18 tj. działkami nr 34/32 i nr 34/33 oznaczonymi w projekcie planu jako MN26. Przeznaczenie terenu działek nr 34/16 i 34/18 na funkcje zieleni naturalnej (ZN10) narusza nasze prawa do nieruchomości, ze względu na poniższe:</p> <p>a) Dla działki nr 34/2, z której w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/16 i 34/18 (kopia mapy podziału nieruchomości z dnia 29 maja 2007 r. w załączeniu) w roku 1993 wydano decyzję lokalizacyjną nr BGK-7330/1/93 (kopia w załączeniu) i w następstwie uzyskano decyzję nr 5/93 znak: OAS 7351-M/5/93 (kopia w załączeniu) o pozwoleniu na budowę hotelu na 120 miejsc, 4 domów wakacyjnych, tawerny i pawilonu ogrodowego. Obie wspomniane decyzje wydano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr XX/67/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 30 listopada 1982 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr11 Poz. 55).</p> <p>b) W skład działek nr 34/16 i nr 34/18 wchodzi odpowiednio 1.740 ro2 i 900 m2 zurbanizowanego terenu niezabudowanego (oznaczonego symbolem „Bp”), wyłączonego z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93, wydanej dla realizacji inwestycji na działce nr 34/2, z której po kolejnych podziałach powstały m.in. działki nr 34/16 i nr 34/18 stanowiące samodzielne nieruchomości wraz z drogą dojazdową (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmujący działki nr 34/16 i 34/18 oraz działki sąsiednie). Należy podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa. Ponadto, Urząd Miasta i Gminy Mikołajki od roku 1993 tj. roku wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93 za teren zurbanizowany niezabudowany Bp tj. łącznie za 2.640 m2 zlokalizowany w obrębie działek nr 34/16 i 34/18, nalicza i pobiera od Państwa Beaty i Przemysława Zmudowskich, a przed nabyciem przez nich praw własności do wspomnianych działek, od poprzedniego ich właściciela, podatek od nieruchomości.</p> <p>c) W latach 2002-2005 teren działek nr 34/16 i nr 34/18 wchodził w skład terenu inwestycji ustalonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 34/2, z której później w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/16 i 34/18, wydaną w dniu 6 września 2002 r. przez Burmistrza Miasta Mikołajki pod numerem PZIOŚ - 7332/71/02 na zabudowę 14 budynkami mieszkalno-hotelowymi o łącznej liczbie 90 miejsc hotelowych (kopia w załączeniu). Przywołana decyzja wydana została na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr IV/20/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 27 maja 1994 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego nr 20 poz.160 z dn. 8 czerwca 1994 r. Zgodnie z przywołanym planem zagospodarowania działka nr 34/2, tym samym teren działek nr 34/16 i nr 34/18 powstałych z podziału działki</p>	<p>- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - ZN – tereny zieleni naturalnej, - ZL – tereny zieleni leśnej, - KDW – tereny dróg wewnętrznych</p>	nie uwzględnić w punkcie I.1	nie uwzględnić w punkcie I.1	<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/16 i 34/18 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w pkt. I.1 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto nadrzędnym wymogiem w stosunku do oznaczeń ewidencyjnych gruntów jest konieczność nienaruszania ustaleń studium zapisami planu miejscowego.</p>

			<p>nr 34/2, oznaczona była w planie symbolem 4UT jako „teren projektowanej stacji żeglarskiej i hotelu”, co zostało potwierdzone przez Urząd Miasta i Gminy Mikołajki zaświadczeniem z dnia 09.03.2006 r. znak: GKM 7324/27/06 (kopia w załączeniu).</p> <p>d) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działki nr 34/15 bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/16 oraz nr 34/18, zabudowanej budynkiem rekreacji indywidualnej na podstawie zgłoszenia bez sprzeciwu z grudnia 2016 r., naniesionym na mapę sytuacyjno-wysokościową obręb Sady (w załączeniu kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z dnia 01 lutego 2018 r. obejmującej m.in. działki nr 34/16, 34/18, 34/15).</p> <p>e) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działek budowlanych nr 34/12 i 34/13 - sąsiadujących z działkami nr 34/16 i nr 34/18, zabudowanych budynkami (w załączeniu wydruk z portalu Mikołajki.e-mapa.net działającego w systemie informacji przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Mikołajki, część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki z 2016 r.).</p> <p>2. Nie zgadzam się na przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Jeziora Tałty wyznaczonych w projekcie planu na działkach nr 34/10 i nr 34/9. Wnoszę o poprowadzenie tej linii jako kontynuację linii zabudowy od strony Jeziora Tałty wyznaczonej istniejącymi zabudowaniami na działce budowlanej nr 34/5 bezpośrednio przylegającej do działki nr 34/9, tak jak wskazano w Załączniku graficznym do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu (w załączeniu kopia wycinka Załącznika graficznego do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu).</p> <p>3. Wnoszę o ustalenie dla działek nr 34/16 i nr 34/18 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/16 i nr 34/18, w związku z przepisem §5 ust. 5 pkt. 4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich: „pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt. 8 nie dotyczy:</p> <p>4), uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”. znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior itd. Tym samym możliwym jest ustalenie dla działek nr 34/16 i nr 34/18 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach nr 34/15, 34/14, 34/13 oraz nr 34/5, o co niniejszym wnosimy. Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i odstępstwa od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>4. Wnosimy o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/16 i nr 34/18 w postaci ogrodzeń, ciągów pieszo-jezdnich, infrastruktury.</p>	<p>nie uwzględnić w punktach I.2 i I.3</p>	<p>nie uwzględnić w punktach I.2 i I.3</p>	<p>W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarządził, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p> <p>.</p> <p>W ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §7 ust. 1 pkt 8 ustalono, że „w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale”, natomiast komunikacja piesza wewnątrz działki budowlanej jest nierozłącznym elementem zabudowy co wynika z przepisów Prawa budowlanego, w związku z czym nie musi być wyszczególniona w ustaleniach planu, ażeby można było ją zrealizować. Ponadto w ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących infrastruktury technicznej §7 ust. 7 pkt 1 ustalono, że „adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”, ponadto w ustaleniach szczegółowych §8 dla terenu elementarnego ZN.10 w pkt 3 ustalono, że „obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych”. Przytoczone powyżej zapisy akceptują powyższe obiekty budowlane na wskazanym terenie poprzez możliwość ich realizacji, czego dowodzą zawarte w projekcie planu i przytoczone powyżej zapisy – uwzględnienie</p>
--	--	--	--	--	--	--

				<p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako KDW10 i w części jako ZN10:</p> <p>1. Nie zgadzamy się na oznaczenie części działki nr 34/43 symbolem ZN10 i ZL10, a wnosimy o oznaczenie całej powierzchni działki 34/43 jako KDW10. Działka nr 34/43 pełni funkcję drogi wewnętrznej na całym swoim obszarze, będąc dojazdem do działek będących własnością Państwa Beaty i Przemysława Żmudowskich tj. działek nr 34/16 i nr 34/18 oraz dla działek nr 34/12, nr 34/13, nr 34/15, nr 34/19, nr 34/35, nr 34/34, nr 34/33 i nr 34/32. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków cały obszar działki nr 34/43 oznaczony jest symbolem Bp, tj. cały jej obszar wyłączony został z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93. Działka nr 34/43 ma szerokość 10 m, czyli jak dla drogi publicznej. Na terenie działki nr 34/43 wykonana została infrastruktura doprowadzająca instalacje elektryczne, wodne i kanalizacyjne do działek położonych przy działce nr 34/43, dla której działka nr 34/43 pełni funkcję drogi dojazdowej wewnętrznej, w tym stanowi dojazd i dojście do brzegu Jeziora Tałty, z którego korzystają Państwo Beata i Przemysław Żmudowscy oraz pozostali współwłaściciele działki nr 34/43.</p> <p>Z uwagi na powyższe wskazane w częściach I i II niniejszego wniosku: w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała nr XV/88/2016) jak i projekcie planu, nie uwzględniono faktycznego sposobu zagospodarowania terenu działek nr 34/16, nr 34/18, nr 34/43 oraz działek budowlanych bezpośrednio przylegających i sąsiadujących do nich, jak i nie uwzględnienie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93, co jest rażącym naruszeniem naszych praw do naszych nieruchomości.</p> <p>Uwagi niniejsze określają nasze stanowisko wobec zamierzeń planistycznych władz gminy i w przypadku nie uwzględnienia niniejszych uwag zapowiedź dalszych wystąpień na drodze prawnej, w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich osób, podmiotów prawnych, jak i organów administracji odpowiedzialnych za naruszenie prawa.</p>	nie uwzględnić w punkcie II	nie uwzględnić w punkcie II	<p>uwagi w tym punkcie jest więc bezzasadne.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnienia ujętego w pkt. II uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy, a takimi są również drogi wewnętrzne w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UİKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego droga jest obiektem budowlanym, a położenie jej fragmentu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty powoduje niezgodność z zakazem ustanowionym w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajinnych Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>	
16.	15.03.2019	Osoba fizyczna	dz. 34/13, 34/14, 34/19, 34/43 obręb Sady	<p>Uwaga składa się z następujących punktów:</p> <p>I. Działki nr 34/13, 34/14 i nr 34/19 oznaczone zostały w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako ZN10 i w części jako ZL02:</p> <p>1. Nie zgadzam się na ZN10 i na ZL02, a wnoszę o przeznaczenie działek nr 34/13, 34/14 i 34/19 pod zabudowę mieszkalno-usługową oznaczoną jako MU12, tak jak dla pozostałych działek sąsiadujących z działkami nr 34/12 i 34/24 tj. działkami nr 34/27, nr 34/29, nr 34/30, nr 34/31, nr 34/45, nr 34/47, nr 35/17, nr 35/19 oznaczonymi w projekcie planu jako MU12. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/12 i nr 34/24, w związku z przepisem §5 ust.5 pkt.4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich: „pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt.8 nie dotyczy:</p> <p>4). uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”, dla działek nr 34/13 i 34/14 i 34/19 znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegu Jeziora Tałty, ponieważ na działkach nr 34/15, oraz nr 34/5 zrealizowana została zabudowa w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu Jeziora Tałty (szczegółowy opis zabudowy tych działek zawarto w niniejszym punkcie lit. d) i e.). Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i obowiązywanie odstępstw od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>Stan prawny i faktyczny działek nr 34/13, 34/19 i 34/14 opisany w niniejszych uwagach daje możliwość przeznaczenia w projekcie planu</p>	<p>- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - ZN – tereny zieleni naturalnej, - ZL – tereny zieleni leśnej,, - KDW – tereny dróg wewnętrznych</p>	nie uwzględnić w punkcie I.1	nie uwzględnić w punkcie I.1	<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działki nr 34/16 i 34/18 położone są na obszarze oznaczonym jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w pkt. I.1 uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UİKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto nadrzędnym wymogiem w stosunku do oznaczeń ewidencyjnych gruntów jest konieczność nienaruszania ustaleń studium zapisami planu miejscowego.</p>

			<p>terenu tych działek pod zabudowę. Ponadto, możliwość ich zabudowy jest kontynuacją wcześniejszych zamierzeń planistycznych gminy Mikołajki. Zgodnie z obowiązującymi wcześniej planami zagospodarowania wsi Stare Sady oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki, jak i decyzjami administracyjnymi (pozwolenie na budowę, warunki zabudowy) teren działek nr 34/13, 34/19 i 34/14 przez około 40 lat przeznaczony był pod zabudowę. W takim stanie prawnym nabyłem działki nr 34/13, 34/19 i 34/14 z zamiarem ich zabudowy.</p> <p>Przeznaczenie terenu działek nr 34/13, 34/19 i 34/14 na funkcje zieleni naturalnej (ZN10) i zieleni leśnej (ZL02) narusza moje prawa do nieruchomości oraz uprawnia mnie do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Gminy Mikołajki, ze względu m.in. na następujące:</p> <p>a) Dla działki nr 34/2, z której w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/13, 34/19 i 34/14 (kopia mapy podziału nieruchomości z dnia 29 maja 2007 r. w załączeniu) w roku 1993 wydano decyzję lokalizacyjną nr BGK-7330/1/93 (kopia w załączeniu) i w następstwie uzyskano decyzję nr 5/93 znak: OAS 7351-M/5/93 (kopia w załączeniu) o pozwoleniu na budowę hotelu na 120 miejsc, 4 domów wakacyjnych, tawerny i pawilonu ogrodowego. Obie wspomniane decyzje wydano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr XX/67/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 30 listopada 1982 r. (Dz.Urz.Woj.Suwalskiego Nr11 Poz.55).</p> <p>b) W latach 2002-2005 teren działek nr 34/13, 34/19 i nr 34/14 wchodził w skład terenu inwestycji ustalonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 34/2, z której później w wyniku kolejnych podziałów powstały m.in. działki nr 34/13, 34/19 i 34/14, wydaną w dniu 6 września 2002r. przez Burmistrza Miasta Mikołajki pod numerem PZIOŚ - 7332/71/02 na zabudowę 14 budynkami mieszkalno-hotelowymi o łącznej liczbie 90 miejsc hotelowych (kopia w załączeniu). Przywołana decyzja wydana została na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą nr IV/20/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 27 maja 1994 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego nr 20 poz.160 z dn. 8 czerwca 1994 r. Zgodnie z przywołanym planem zagospodarowania działki nr 34/2, tym samym teren działek nr 34/13, 34/19 i nr 34/14 powstałych z podziału działki nr 34/2, oznaczona była w planie symbolem 4UT jako „teren projektowanej stacji żeglarskiej i hotelu”, co zostało potwierdzone przez Urząd Miasta i Gminy Mikołajki zaświadczeniem z dnia 09.03.2006 r. znak: GKM 7324/27/06 (kopia w załączeniu).</p> <p>c) W projekcie planu jak i w prognozie do projektu planu nie uwzględniono zagospodarowania działki nr 34/15 sąsiadującej z działkami nr 34/14, 34/19 i 34/13, zabudowanej budynkiem rekreacji indywidualnej na podstawie zgłoszenia bez sprzeciwu z grudnia 2016r.; naniesionym na mapę sytuacyjno-wysokościową obręb Sady.</p> <p>Ponadto, w projekcie planu działka nr 14/6 oznaczona została jako US.01 tereny sportu i rekreacji realizowane jako inwestycje celu publicznego, z możliwością zabudowy, zaś działka nr 13 oznaczona została jako MN.21 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki nr 14/6 oraz nr 13 w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego MiG Mikołajki (dalej jako „studium”) określone zostały jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i położone poza obszarem zwartej zabudowy wsi Stare Sady tj. obszarem wyznaczonym w studium linią zwartej zabudowy wsi.</p> <p>2. Wnoszę o ustalenie dla działek nr 34/13, 34/14 i nr 34/19 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach budowlanych nr 34/15, oraz nr 34/5. Z uwagi na istniejącą zabudowę działek budowlanych nr 34/15, oraz nr 34/5, bezpośrednio przylegających do działek nr 34/13 i nr 34/14 oraz 34/19, w związku z przepisem §5 ust.5 pkt.4) Uchwały nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich: „pkt. 5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt.8 nie dotyczy:</p> <p>4). uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających”,</p>					nie uwzględnić w punkcie 1.2	nie uwzględnić w punkcie 1.2	W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko jednak w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania projektu planu organ ochrony środowiska (RDOŚ) zarzucił, iż omawiana linia zabudowy została wyznaczona niezgodnie z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z czym dostosowano ją
--	--	--	---	--	--	--	--	------------------------------	------------------------------	---

			<p>znajduje zastosowanie wyżej przywołane odstępstwo od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior itd. Tym samym możliwym jest ustalenie dla działek nr 34/13 i nr 34/14 oraz 34/19 linii zabudowy od brzegu Jeziora Tałty jako kontynuację linii istniejącej zabudowy od brzegu Jeziora Tałty na działkach nr 34/15 oraz nr 34/5, o co niniejszym wnoszę. Należy wspomnieć, iż projekt planu w §7 ust. 2 pkt. 1). wskazuje obowiązywanie zakazów, jak i odstępstwa od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, jako jedną z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>3. Wnoszę o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/13 i nr 34/14 w postaci ogrodzeń, utwardzenia skarpy, zejścia do linii brzegowej jeziora, infrastruktury technicznej, w tym w szczególności z warunkami przyłączenia do sieci. Nie uwzględnienie w projekcie planu adaptacji istniejącego zagospodarowania działek nr 34/13 i 34/14 uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu oraz Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w II wyłożeniu projektu planu jako KDW10 i w części jako ZN10 i ZL10:</p> <p>1. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem KDW10, ZN10 i ZL10, a wnoszę o oznaczenie całej powierzchni działki 34/43 jako ciąg pieszo-jezdny kpi, do użytku prywatnego, ponieważ taką funkcję pełni na całym swoim obszarze, będąc dojazdem i dojściem z drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu jako KD.01 m.in. do działek będących moją własnością tj. działek nr 34/13, nr 34/14, nr 34/19, oraz do brzegu Jeziora Tałty.</p> <p>Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków cały obszar działki nr 34/43 oznaczony jest symbolem BP, tj. cały jej obszar wyłączony został z produkcji rolnej decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki z dnia 19 kwietnia 1993 r. znak: RGG/6014/1/93. Należy ponownie podkreślić, iż przywołana decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej pozostaje w obiegu prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczną lub prawną, jest rażącym naruszeniem prawa, co w konsekwencji uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>Na terenie działki nr 34/43 wykonana została infrastruktura techniczna do działek będących moją własnością tj. nr 34/13, nr 34/14, nr 34/19 i niniejszym wnoszę o jej adaptację w projekcie planu. Nie uwzględnienie adaptacji istniejącego zagospodarowania działki nr 34/43 uprawnia mnie m.in. do żądania odszkodowania od tut. Organu oraz Rady Miejskiej w Mikołajkach.</p> <p>Ponadto, działka nr 34/43 stanowi dla mnie jako właściciela wyszczególnionych wcześniej działek dojazd do brzegu Jeziora Tałty. Pozostawienie w projekcie planu oznaczenia symbolem ZN10 i ZL10 części działki nr 34/43 zlokalizowanej przy brzegu Jeziora Tałty uniemożliwi mi jako właścicielowi działek nr 34/13, nr 34/14, nr 34/19 dojazd do Jeziora Tałty, co narusza moje prawa do nieruchomości oraz uprawnia mnie do żądania odszkodowania od tut. Organu i Rady Gminy Mikołajki.</p> <p>Z uwagi na powyższe wskazane w częściach I i II niniejszych uwag: w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała nr XV/88/2016) jak i projekcie planu, nie uwzględniono faktycznego sposobu zagospodarowania terenu działek nr 34/13, nr 34/14, nr 34/19 oraz działek budowlanych</p>	nie uwzględnić w punkcie I.3	nie uwzględnić w punkcie I.3	<p>(linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OCHK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z tą że ustawą oraz szeregiem innych aktów prawnych dotyczących wielu zagadnień zawartych w projekcie planu, czego dowodzi fakt uzyskania wszystkich wymaganych opinii i uzgodnień z organami i instytucjami przewidzianymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.</p> <p>W ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §7 ust. 1 pkt 8 ustalono, że „w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale”, natomiast komunikacja piesza wewnątrz działki budowlanej jest nierozłącznym elementem zabudowy co wynika z przepisów Prawa budowlanego, w związku z czym nie musi być wyszczególniona w ustaleniach planu, ażeby można było ją zrealizować.</p> <p>Ponadto w ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczących infrastruktury technicznej §7 ust. 7 pkt 1 ustalono, że „adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”, ponadto w ustaleniach szczegółowych §8 dla terenu elementarnego ZN.10 w pkt 3 ustalono, że „obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych”. Przytoczone powyżej zapisy akceptują powyższe obiekty budowlane na wskazanym terenie poprzez możliwość ich realizacji, czego dowodzą zawarte w projekcie planu i przytoczone powyżej zapisy – uwzględnienie uwagi w tym punkcie jest więc bezzasadne.</p> <p>Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnienia ujętego w pkt. II uwagi, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy, a takimi są również drogi wewnętrzne w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych ustanowionych w Studium UikZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego droga jest obiektem budowlanym, a położenie jej fragmentu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Tałty powoduje niezgodność z zakazem ustanowionym w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainych Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>
--	--	--	--	------------------------------	------------------------------	---

			<p>bezpośrednio przylegających i sąsiadujących do nich, jak i nie uwzględniono decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej znak: RGG/6014/1/93, co jest rażącym naruszeniem praw do mojej nieruchomości.</p> <p>W przypadku pozostawienia ustaleń projektu planu w obecnym kształcie, wnoszę o podanie szczegółowego uzasadnienia prawnego i faktycznego dla ich przyjęcia.</p> <p>Uwagi niniejsze określają moje stanowisko wobec zamierzeń planistycznych władz gminy i w przypadku nie uwzględnienia niniejszych uwag zapowiem dalszych wystąpień na drodze prawnej, w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich osób, podmiotów prawnych, jak i organów administracji odpowiedzialnych za naruszenie prawa.</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--