

**UCHWAŁA NR V/17/2019  
RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH**

z dnia 29 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady,  
obręb Sady, gmina Mikołajki.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 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 po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XX/166/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady obręb Sady gmina Mikołajki”,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.**

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - Upw – tereny przystani wodnej – stanowiące dostęp do wód publicznych,
  - R – tereny rolnicze,
  - WS – tereny wód powierzchniowych,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - ZL – tereny zieleni leśnej,
  - KD – tereny dróg publicznych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
  - Kx – tereny ciągów pieszych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem przyłączy infrastruktury technicznej oraz wjazdów i dojeżdż na działkę;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;
- 8) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach dotyczących imprez turystycznych oraz usług hotelarskich;
- 9) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 4) granic obszaru Natura 2000;
- 5) stref ograniczonego zagospodarowania związanych z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia;
- 6) przeznaczenia terenów;

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
  - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych o kącie wynoszącym 90 stopni (+/-10 stopni) oraz położonych na zakończeniach pasów drogowych, a także przy placach manewrowych,
    - minimalna powierzchnia działki – zgodna z minimalną powierzchnią działki określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych w § 8,
    - kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni;
- 3) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 8) w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 9) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 10) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
  - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
  - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk lub drewno, a jako uzupełniających kamień i szkło;
- 11) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:
  - a) dopuszcza się lokalizację słupów reklamowych o wysokości do 3,0 m;

- b) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
  - c) zakaz lokalizacji neonów i ekranów świetlnych;
- 12) dopuszcza się lokalizację szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> na budynku;
- 13) obowiązuje zakaz grodzenia terenów objętych planem w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora Tałty zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

#### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny objęte planem położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) część planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” (PLH280055), na którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

#### 3. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US, tereny przystani wodnej – stanowiące dostęp do wód publicznych oznaczone symbolem Upw, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 1 i ust. 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego);
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;
- 6) Obszar Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody oznaczony na rysunku planu, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

#### 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
  - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się strefy ograniczonego zagospodarowania o szerokości 6,5 m mierząc od osi linii;
  - b) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
  - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczona na rysunku planu strefa ograniczonego zagospodarowania przestaje obowiązywać;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - e) szafki złączowo-pomiarowe należy lokalizować na granicy z działką budowlaną lub na ścianie budynku;

- f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się – zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

#### 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga gminna nr 171006N biegnąca z miejscowości Prawdowo przez Stare Sady do Jory Wielkiej – oznaczona symbolem KD.01;
- 2) sieć komunikacyjną w granicach planu obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami KD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj, powiązane z drogą gminną nr 171006N;
- 3) w granicach planu adaptuje się wszystkie istniejące zjazdy z w/w dróg na poszczególne tereny elementarne;
- 4) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – realizacja dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – realizacja obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem US.01.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego.
<b>MN.01</b> <b>MN.06</b> <b>MN.07</b> <b>MN.08</b> <b>MN.10</b> <b>MN.14</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.  1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;  2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

- 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.01, MN.07, MN.08;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,25;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.

**MN.02**  
**MN.13**  
**MN.15**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  
Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.

- 1) adaptuje się istniejące budynki;
- 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;
- 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.13, MN.15;
- 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w granicach terenu elementarnego MN.15 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.

**MN.03**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.

- 1) adaptuje się istniejące budynki;
- 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;
- 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,04 do 0,16;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.

**MN.04  
MN.11  
MN.12  
MN.31**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.

- 1) adaptuje się istniejące budynki;
- 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;
- 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę



	<p>mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,25;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.09</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>4) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne;</li> <li>5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>

**MN.16**  
**MN.17**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.

- 1) adaptuje się istniejące budynki;
- 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;
- 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.

**MN.18**  
**MN.19**  
**MN.20**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna.

- 1) adaptuje się istniejące budynki;
- 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;
- 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne;
- 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach przeznaczonych pod infrastrukturę lub komunikację o minimalnej szerokości pasa komunikacji wewnętrznej wynoszącej 8,0 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,25;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;

	<p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.21</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</li> <li>5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 7,5 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</li> <li>9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.22</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>4) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne;</li> <li>5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</li> <li>9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;</li> </ol>

	<p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.23</b> <b>MN.24</b> <b>MN.25</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</p> <p>5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 7,5 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.26</b> <b>MN.27</b> <b>MN.28</b> <b>MN.29</b> <b>MN.30</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.27, MN.28, MN.29, MN.30;</p> <p>5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) na terenie elementarnym MN.30 należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.04 zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m;</p>

	<p>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>10) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.01</b> <b>MU.02</b> <b>MU.04</b> <b>MU.05</b> <b>MU.08</b> <b>MU.13</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MU.01, MU.02, MU.05, MU.08;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.03</b> <b>MU.07</b> <b>MU.19</b> <b>MU.20</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MU.07;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) na terenie elementarnym MU.19 należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego</p>

	<p>w granicach terenu elementarnego ZL.05 zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) w granicach terenów elementarnych MU.07 i MU.19 zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>MU.06</b> <b>MU.09</b> <b>MU.10</b> <b>MU.11</b> <b>MU.16</b> <b>MU.17</b> <b>MU.18</b> <b>MU.22</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MU.09, MU.10, MU.11, MU.16, MU.17, MU.18, MU.22;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach na terenie MU.06 przeznaczonych pod infrastrukturę lub komunikację o minimalnej szerokości pasa komunikacji wewnętrznej wynoszącej 10,0 m;</p> <p>5) na terenie elementarnym MU.10 należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.02 zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,08 do 0,5;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,</p>

	<p>14) w granicach terenów elementarnych MU.11 i MU.16 zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>MU.12</b> <b>MU.14</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne;</li> <li>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.03 zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – nie więcej niż 11,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MU.15</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</li> <li>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – nie więcej niż 12,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,08 do 0,5;</li> </ol>

	<p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.21</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – nie więcej niż 12,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.23</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 7,5 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p>



	<p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>UT.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek przystani wodnej, slip z infrastrukturą towarzyszącą, budynek gospodarczy, pole namiotowe i caravaningowe, plaża, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking, mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynku przeznaczenia podstawowego.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków przeznaczenia podstawowego – trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>UT.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek przystani wodnej, slip z infrastrukturą towarzyszącą, domy letniskowe, budynek gospodarczy, pole namiotowe i caravaningowe, plaża, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking, mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynku przeznaczenia podstawowego.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p>

- 6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków przeznaczenia podstawowego – cztery kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 14,0 m, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;
- 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**UT.03**  
**UT.04**

**Tereny zabudowy usług turystycznych**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej.

Przeznaczenie uzupełniające: domy letniskowe, budynek gospodarczy, pole namiotowe i carawaningowe, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking, mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynku przeznaczenia podstawowego.

- 1) adaptuje się istniejące budynki;
- 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT.03;
- 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków przeznaczenia podstawowego – cztery kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 14,0 m, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;
- 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup>

	<p>powierzchni usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>14) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</p>
<b>UT.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych</b> Przeznaczenie podstawowe: budynek przystani wodnej, zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej. Przeznaczenie uzupełniające: slip z infrastrukturą towarzyszącą, domy letniskowe, budynek gospodarczy, plaża, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</li> <li>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.04 zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>7) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m;</li> <li>8) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</li> <li>9) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 9,0 m;</li> <li>10) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;</li> <li>11) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;</li> <li>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,5;</li> <li>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny sportu i rekreacji – realizowane jako inwestycje celu publicznego</b> Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, amfiteatr, obiekty małej architektury, w tym wiaty i zadaszenia. Przeznaczenie uzupełniające: budynek administracyjno-socjalny, sanitariaty, komunikacja wewnętrzna, parking.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>2) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</li> <li>3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 4000 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku administracyjno-socjalnego – dwie kondygnacje nadziemna,</li> </ol>

	<p>w tym druga jako poddasze użytkowe jedna nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dla budynku administracyjno-socjalnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się;</p> <p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki dachów;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki bezpośrednio przy budynku administracyjno-socjalnym w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>US.02</b>	<p><b>Tereny sportu i rekreacji</b> Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, obiekty małej architektury, w tym wiaty i zadaszenia. Przeznaczenie uzupełniające: budynek administracyjno-socjalny, sanitariaty, komunikacja wewnętrzna.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne;</p> <p>3) od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.06 należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 4000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku administracyjno-socjalnego – dwie kondygnacje nadziemna, w tym druga jako poddasze użytkowe jedna nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dla budynku administracyjno-socjalnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki dachów;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki bezpośrednio przy budynku administracyjno-socjalnym w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>Upw.01</b>	<p><b>Tereny przystani wodnych – stanowiące dostęp do wód publicznych</b> Przeznaczenie podstawowe: budynek przystani wodnej. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna.</p> <p>1) adaptuje się istniejący budynek;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</p>

	<p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;</p> <p>7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;</p> <p>8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,2;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>R.01 R.02 R.03</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b></p> <p>1) gospodarkę rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p>
<b>WS.01 WS.02 WS.03</b>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych – (antropogenicznych zbiorników wodnych)</b></p> <p>1) dopuszcza się wykonanie ogrodzenia bez cokołu lub podmurówki z prześwietem od poziomu terenu wynoszącym minimum 0,3 m na zasadach określonych w § 7 ust. 1 niniejszej uchwały;</p> <p>2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie zbiorników wodnych.</p>
<b>ZP.01 ZP.02 ZP.03 ZP.04 ZP.05 ZP.06 ZP.07</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>3) na terenach oznaczonych symbolami ZP.02, ZP.05, ZP.06 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji z zakazem realizacji obiektów kubaturowych.</p>
<b>ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06 ZN.07 ZN.08 ZN.09 ZN.10 ZN.11 ZN.12 ZN.13 ZN.14</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz grodzienia;</p> <p>3) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych;</p> <p>4) ścieżki pieszo-rowerowe należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu i zieleni;</p> <p>5) dopuszcza się powiązanie przestrzenne terenów oznaczonych symbolami ZN.11 i ZN.14 z terenami przeznaczonymi pod zabudowę oznaczonymi odpowiednio symbolami MU.11 i MN.18.</p>
<b>ZL.01 ZL.02 ZL.03 ZL.04 ZL.05 ZL.06</b>	<p><b>Tereny zieleni leśnej</b></p> <p>1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach;</p> <p>2) zakaz zabudowy;</p> <p>3) zakaz grodzienia;</p> <p>4) teren elementarny oznaczony symbolem ZL.05 położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo”, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.</p>
<b>KD.01</b>	<p><b>Tereny drogi publicznej</b></p> <p>1) droga gminna nr 171006N – docelowo drogę należy wykonać w klasie technicznej L (lokalnej);</p>

	2) docelowa (łączna) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
<b>KD.02</b> <b>KD.03</b>	<b>Tereny dróg publicznych</b>  1) droga w klasie technicznej D (dojazdowej);  2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m;  3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;
<b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b> <b>KDW.03</b> <b>KDW.04</b> <b>KDW.05</b> <b>KDW.06</b> <b>KDW.07</b> <b>KDW.08</b> <b>KDW.09</b> <b>KDW.10</b> <b>KDW.11</b> <b>KDW.12</b> <b>KDW.13</b> <b>KDW.14</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b>  1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;  2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;  3) część terenu elementarnego KDW.14 położona jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo”, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.
<b>Kpj.01</b> <b>Kpj.02</b> <b>Kpj.03</b> <b>Kpj.04</b> <b>Kpj.05</b> <b>Kpj.06</b> <b>Kpj.07</b> <b>Kpj.08</b> <b>Kpj.09</b> <b>Kpj.10</b> <b>Kpj.11</b> <b>Kpj.12</b> <b>Kpj.13</b> <b>Kpj.14</b> <b>Kpj.15</b>	<b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</b>  1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
<b>Kx.01</b> <b>Kx.02</b> <b>Kx.03</b>	<b>Tereny ciągów pieszych</b>  1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe.**

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10. 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady – 1, Gmina Mikołajki Uchwała Nr X/91/2000 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 2000-12-16.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Sady, Gmina Mikołajki Uchwała Nr I/6/96 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 1996-02-22.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-pensjonatowej w obrębie wsi Sady (działka nr 35/4) Uchwała Nr II/4/02 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 2002-12-10.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zabudowy usługowej w miejscowości Stare Sady, gmina Mikołajki Uchwała Nr XXVI/327/2012 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 2012-12-28.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sady dz. 36/1, 36/2, 49/1, 49/3, 49/4, 49/5,  
50  
Uchwała Nr VIII/117/2002 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 2002-10-10.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnym 39/12 i 48 we wsi Sady,  
gm. Mikołajki  
Uchwała Nr VI/50/2001 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 2001-06-12.

7. Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady – 1, Gmina  
Mikołajki Uchwała Nr VIII/76/2015 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 września 2015r.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

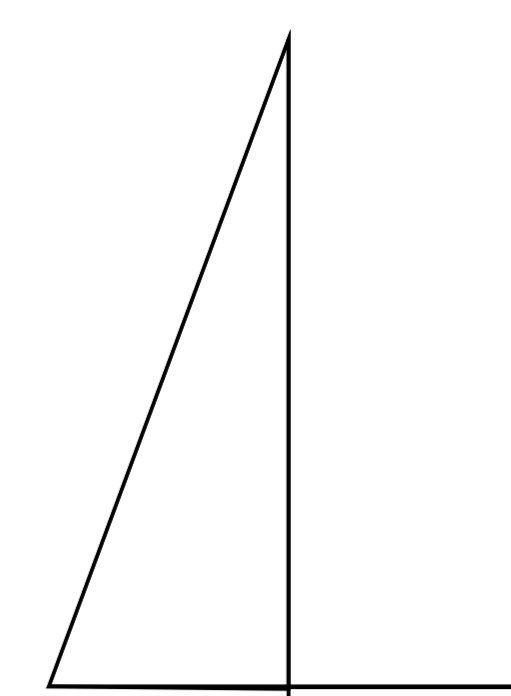
**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mikołajkach

**Antoni Rakus**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI STARE SADY OBRĘB SADY GMINA MIKOŁAJKI

SKALA 1:2000  
0 20 100 200



N

## LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
---	granice planu
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące
----	linie wewnętrznego podziału
△ △ △	nieprzekraczalne linie zabudowy
● ● ● ●	granica obszaru Natura 2000 „Mazurska Ciepła Złotwa Białosowa”
eSN	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	strefa ograniczonego zagospodarowania związaną z istniejącą napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
UT	tereny zabudowy usług turystycznych
US	tereny sportu i rekreacji
WS	tereny przystani wodnej -stanoiska dostępu do wód publicznych
R	tereny rolnicze
WS	tereny wód powierzchniowych
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZN	tereny zieleni naturalnej
ZL	tereny zieleni leśnej
KD	tereny dróg publicznych
KDW	tereny dróg wewnętrznych
Kpj	tereny ciągów pieszo-jezdnich
Kx	tereny ciągów pieszych
OZNACZENIA INFORMACYJNE (POMOCNICZE)	
●●●●●●	linia określająca obszar zwartej zabudowy wsi -wymierzona zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikolajki



## I. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w wyznaczonych terminach do wnoszenia uwag, dotyczących projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki” wpłynęły następujące uwagi:

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 V/16/2019 z dnia 29 marca 2019r.	Uwagi (Uzasadnienie)
<b>PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
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 Krajiny 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 Krajiny 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. 141/1, 141/2, 35/14 w obrębie Sady	Uwaga składa się z dwóch punktów: 1. Dla działek nr 141/1 oraz nr 35/14 nie zgadzam się na przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w projekcie planu od strony linii brzegowej Jeziora Tałty, co jest wyraźnym naruszeniem praw do mojej nieruchomości. 2. Dla terenu MU 14 obejmującego działki nr 141/1, nr 141/2 i nr 35/14 nie zgadzam się na maksymalną wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego - dwie kondygnacje naziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe oraz wnoszę o zmianę tego normatywu na dwie kondygnacje naziemne oraz dodatkowo poddasze użytkowe.	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	uwzględnić	uwzględnić	Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jeziora Tałty przesunięto i wyznaczono zgodnie z linią rozgraniczającą tereny MN/MP i ZP/RL w obowiązującym planie miejscowym. Wysokość zabudowy określono w metrach bieżących na 11.0 m bez podawania liczby kondygnacji, co umożliwi realizację planowanej zabudowy przez składającego uwagę.
3.	27.07.2018	Osoba fizyczna	dz. 92/28, 91/7, 93/2, 6/8, 6/6, 6/4 obrębie Sady	Uwaga składa się z czterech punktów: 1. Na obszarze MN04 i MN 05 MN06 i MN 07 zmniejszyć ilość dróg dojazdowych z 7 do 2 wg załączonej koncepcji (rysunek 1) co zdecydowanie powiększy teren zielony, jednocześnie uprości prowadzenie mediów do poszczególnych działek. 2. Zlikwidowanie obszaru ZP02. Przy zostawieniu takiego terenu w praktyce będzie to działka nie zagospodarowana, bez gospodarza zaniedbana, a tereny rekreacyjne de facto każdy właściciel tworzy w sobie dbając o nie bardziej niż o wspólną część „niezryją”. Obecnie ścieżka rowerowa biegnie w Starych Sadach przez blisko 3 km. Jednocześnie przy propozycji zmniejszenia ilości dróg przez teren ten przebiegałaby droga dojazdowa. 3. Wyłączenie 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 trzcinę. 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). 5. Zmianę linii zabudowy w południowo zachodniej części obszaru MN 07 wg załączonej propozycji (rysunek nr 4). W okolicy nie znajdują się zbiorniki wodne.	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - ZP – tereny zieleni urządzonej, - ZN – tereny zieleni naturalnej	uwzględnić w punkcie 1  uwzględnić w punkcie 2  nie uwzględnić w punkcie 3  nie uwzględnić w punkcie 4  nie uwzględnić w punkcie 5	uwzględnić w punkcie 1  uwzględnić w punkcie 2  nie uwzględnić w punkcie 3  nie uwzględnić w punkcie 4  nie uwzględnić w punkcie 5	Przeprojektowano układ komunikacyjny wraz ze zmianą podziału terenów na działki budowlane.  W wyniku zmiany przebiegu układu komunikacyjnego i zmiany w zakresie podziału terenów usunięto teren zieleni urządzonej ZP.02.  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 niemożliwe, 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.  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 został sztucznie wykonany w sposób legalny, czyli potwierdzony zgłoszeniem lub decyzją administracyjną.  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 ustanowionej 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 możliwości zastosowania któregokolwiek z odstępstw.
4.	30.07.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/15, 34/43 w obrębie Sady	Uwaga składa się z dwóch punktów: 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). 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.	- ZN – tereny zieleni naturalnej	nie uwzględnić	nie uwzględnić	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. 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”. 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.
5.	31.07.2018	Osoba fizyczna	dz. 90/89 w obrębie Sady	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, wyłożonym do publicznego wglądu (znak sprawy: PPZ.067.1.2017), wnosimy o dopuszczenie w obszarze oznaczonym symbolem MN10 i MN08 funkcji usługowej.	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwzględnić	uwzględnić	Na terenach oznaczonych symbolem MN.08 i MN.10 wprowadzono dodatkowo funkcję usługową.
6.	01.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 63/8, 31/12, 60/3 w obrębie Sady  (działka nr 60/3 położona jest poza planem)	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. 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). Wnosimy więc o korektę niniejszego projektu planu umożliwiającą nam dalsze prowadzenie działalności i jej rozwój. 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. 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 Przestrzennego potwierdzone 20-letnią działalnością prowadzoną na tych działkach znalazło odzwierciedlenie w uchwalanym planie.	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwzględnić w części	uwzględnić w części	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.  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 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 Tałty przez możliwością realizacji usług, które mogą powodować pewnego rodzaju uciążliwość.  Uwaga dotycząca działki nr 60/3 jest niezasadna, gdyż dotyczy nieruchomości położonej poza granicami omawianego projektu planu miejscowego.
7.	02.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 52/6, 60/2 w obrębie Sady  (w uwadze wpisano błędnie	Uwaga składa się z dwóch punktów: 1. W projekcie planu miejscowego błędnie zostały wyznaczone tereny elementarne oznaczone symbolem cyfrowo - literowym: ZN.11 (działka 52/6) i WS.01 (działka 60/2). 2. W projekcie planu miejscowego błędnie została wyznaczona strefa	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - UT – tereny zabudowy usług turystycznych, - WS – tereny wód powierzchniowych,	uwzględnić	uwzględnić	W złożonej uwadze przyjęto, że „... Prognoza oddziaływania na środowisko oraz projekt planu miejscowego dla działki nr 52/6 zakładają bowiem różnej wielkości obszar przeznaczony pod zabudowę. ...”, co jest błędem zarówno prawnym jak i logicznym i świadczy o niewiedzy piszącego uwagę, gdyż zgodnie z

			numer działki 60/2 ponieważ brak jest działki o tym numerze)	ograniczonego zagospodarowania związana z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla działki nr 52/6 (MU.U).	- ZN – tereny zieleni naturalnej			obowiązującymi przepisami wyłącznie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może przeznaczać tereny pod zabudowę, a nie jak określono w uchwale prognoza oddziaływania na środowisko. Dodatkowo na terenie projektu planu obowiązują tzw. „stare przepisy OChK”, w których mowa jest o „... innych zbiornikach wodnych”, a nie jak stanowią obecne zapisy Uchwał Sejmiku Województwa Warm.-Maz. w sprawie OChK, w których jest mowa o „innych naturalnych zbiornikach wodnych”, więc dywagacje czy zbiornik wodny na terenie WS.01 jest antropogeniczny czy naturalny w tej sytuacji nie mają znaczenia, a jedynie dokument który określi czy zbiornik był zrealizowany przed 2002 r., czy jest urządzeniem wodnym w myśl Prawa wodnego. Mimo powyższych błędów zawartych w złożonej uchwale postanowiono zmienić wielkość terenu ZN.11 i MU.11, a także wprowadzić zmiany w zakresie przebiegu linii zabudowy, zostawiając bez zmian strefę ograniczonego zagospodarowania związaną z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia, która zgodnie z zapisami planu po przebudowie linii przestanie obowiązywać, czyli po zmianie przebiegu linii zabudowy będzie możliwa do zabudowy.
8.	02.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/12, 34/24, 34/27, 34/29, 34/30, 34/31, 34/45, 34/47, 35/17, 35/19 w obrębie Sady	Uwaga składa się z następujących punktów: 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: 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). 2. 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 zmianę normatywu maksymalnej wysokości zabudowy dla budynku mieszkalnego i usługowego z „dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe” na dwie kondygnacje nadziemne oraz dodatkowo poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, celem ujednolicenia i dopasowania do istniejącej zabudowy na działce nr 34/47. Działka nr 34/47 zabudowana jest m.in. budynkiem mieszkalnym o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych oraz poddaszu użytkowym. 3. 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 zmianę normatywu ilości miejsc postojowych z „ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 30m2 powierzchni usług” na ilość nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50m2 powierzchni usług. Z uwagi na to, iż tereny oznaczone jako MU12 w projekcie planu mają przeznaczenie mieszkalno-usługowe, minimalna liczba miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych na terenie MU12 powinna być taka sama jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczonych w projekcie planu jako MN, zaś dla powierzchni usług w MU12 minimalna ilość miejsc postojowych powinna być taka sama jak terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i oznaczonych w projekcie planu jako UT.  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: 1. 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, 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,	- 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	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.
						uwzględnić w punkcie I.2	uwzględnić w punkcie I.2	Wysokość zabudowy określono w metrach biejących na 11,0 m bez podawania liczby kondygnacji, co umożliwi realizację planowanej zabudowy przez składającą uwagę.
						uwzględnić w punkcie I.3	uwzględnić w punkcie I.3	Liczbę miejsc do parkowania określono na nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m <sup>2</sup> powierzchni usług.
						nie uwzględnić w punkcie II.1	nie uwzględnić w punkcie II.1	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

			<p>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. 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 m<sup>2</sup> i 750 m<sup>2</sup> 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). 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 1.501 m<sup>2</sup> zlokalizowany w obrębie działek nr 34/12 i 34/24, należy 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 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 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</p>	nie uwzględnić w punkcie II.2	nie uwzględnić w punkcie II.2	<p>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 rolniczej 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 ustaleń 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>W pierwotnej wersji planu linia zabudowy była wyznaczona zgodnie z linią zabudowy oznaczoną na rysunku do prognozy</p>
--	--	--	--	-------------------------------	-------------------------------	--

			<p>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> <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 kontynuacji 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:</p> <p>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</p>		<p>nie uwzględnić w punkcie II.3, II.4 i II.5</p> <p>nie uwzględnić w punkcie III</p>	<p>nie uwzględnić w punkcie II.3, II.4 i II.5</p> <p>nie uwzględnić w punkcie III</p>	<p>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 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>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 Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>
--	--	--	--	--	---	---	--

				<p>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>				
9.	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.
10.	02.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/16, 34/18, 34/43 w obrębie Sady	<p>Uwaga składa się z następujących punktów:</p> <p>1. 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 funkcje 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 zatwierzonego 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 obguie prawnym, a brak jej respektowania przez którykolwiek organ administracji, czy osobę fizyczna lub prawna, 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li> <li>- ZN – tereny zieleni naturalnej,</li> <li>- ZL – tereny zieleni leśnej,</li> <li>- KDW – tereny dróg wewnętrznych</li> </ul>	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>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-jezdnych, infrastruktury.</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 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 dojeżdżenie 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 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 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>Obszaru Chronionego Krajobrazu, to bezprzedmiotowym i bezpodstawnym jest wyznaczanie na tych działkach linii zabudowy oraz określanie innych parametrów i gabarytów dla zabudowy.</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 Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>	
11.	07.08.2018	Osoba fizyczna	<p>dz. 35/6, 35/7, 35/8, 35/9, 35/12, 35/13 w obrębie Sady</p> <p>Dla działki 35/13, której jesteśmy właścicielami, oraz działki 35/12, będącą własnością mego syna Artura Michała Jasińskiego (posiadam notarialne pełnomocnictwo do jego reprezentowania przed wszelkimi urzędami) wnoszę o wyznaczenie linii zabudowy tak jak w obowiązującym dla terenu wspomnianych działek Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Zabudowy Mieszkalno-Pensjonatowej w obrębie Wsi Sady (działka nr 35/4) uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach z dn. 10 grudnia 2002 roku Uchwała Nr II/4/02 (zw. dalej „obowiązującym planem”) tj. zgodnie z przebiegiem linii oddzielającej tereny o przeznaczeniu MN/MP z terenami o przeznaczeniu ZP/RL w obowiązującym planie.</p> <p>W przypadku pozostawienia ustaleń projektu planu w obecnym kształcie, proszę o podanie uzasadnienia prawnego takiej decyzji.</p>	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	uwzględnić	uwzględnić	Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jeziora Tałty przesunęto i wyznaczono zgodnie z linią rozgraniczającą tereny MN/MP i ZP/RL w obowiązującym planie miejscowym.

				Jednocześnie chciałbym nadmienić, że w trakcie budowy drogi między Mikołajkami a Starymi Sadami wychodząc naprzeciw Urzędowi Miasta i Gminy przekazałem nieodpłatnie część jednej z moich działek. Uwagi niniejsze określają moje stanowisko wobec zamierzeń planistycznych władz gminy w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.				
12.	14.08.2018	Osoba fizyczna	dz. 34/10 (obecnie po podziale dz. 34/41) w obrębie Sady	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.	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	nie uwzględnić	nie uwzględnić	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.
<b>DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
13.	17.12.2018	Osoba fizyczna	dz. 63/3, 31/16, 31/18, 60/3 w obrębie Sady (działka nr 60/3 położona jest poza planem)	Jako właściciele działek 63/3, 31/16, 31/18 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. Od 20 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). Wnosimy więc o korektę niniejszego projektu planu umożliwiającą nam dalsze prowadzenie działalności i jej rozwój. Prosimy również o likwidację zapisu dla działki nr 63/3 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. Jednocześnie zwracamy się z prośbą o umieszczenie w MPZP działki 60/3 Prosimy, żeby wszystkie funkcje działek 63/3, 31/18, 31/16 i 60/3 uwzględnione w obowiązującym Studium Do Planu Zagospodarowania Przestrzennego potwierdzone 20-letnią działalnością prowadzoną na tych działkach znalazło odzwierciedlenie w uchwalanym planie.	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	uwzględnić	uwzględnić	Dla działek nr 63/3, 31/16, 31/18 zmieniono przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową z jednoczesnym brakiem określenia konkretnej liczby budynków możliwych do realizacji na działce.  Uwaga dotycząca działki nr 60/3 jest niezasadna, gdyż dotyczy nieruchomości położonej poza granicami omawianego projektu planu miejscowego.
14.	28.12.2018	Osoba fizyczna	dz. 93/2, 6/8, 6/6, 6/4 obrębie Sady	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 teje 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	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - ZN – tereny zieleni naturalnej	nie uwzględnić w punkcie 1	nie uwzględnić w punkcie 1	Przedmiotowa linia zabudowy została wyznaczona w odległości 100 m od jeziora Taity 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 jakichkolwiek

			<p>dokumentach pianistycznych) 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</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 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 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 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, (opises 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 dosyć 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:</p>		nie uwzględnić w punkcie 2	nie uwzględnić w punkcie 2	<p>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>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>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>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. 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. 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 urządzona i naturalna”. Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnienia ujętego</p>
--	--	--	--	--	----------------------------	----------------------------	--

				<p>c) turystyka i wypoczynek są podstawowym czynnikiem kształtującym rozwój miasta i gminy Mikołajki,...</p> <p>e) rozwój turystyki kwalifikowanej wodnej (m.in: żeglarstwo, kajakerstwo, surfing, pływanie, wędkowanie, nurkowanie, bojery, ice-surfing) w strefie Zalewu Wiślanego i na obszarach pojezierzy, w obrębie rejonów Wielkich Jezior Mazurskich, Pojezierza Olsztyńskiego, Pojezierza Iławskiego, Pojezierzy Mrągowskiego i Elckiego,</p>				<p>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>
15.	31.12.2018	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 w obrębie Sady</p>	<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-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 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:</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: OAŚ 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 m<sup>2</sup> i 750 m<sup>2</sup> 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.</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 (tj. 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>obejmujący 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, nalicza 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, 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. obejmujący 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 linii 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 kontynuacji 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</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 (linię zabudowy) do wymagań określonych w przepisach dotyczących w/w OChK. Projekt planu w zakresie zawartości merytorycznej jest
--	--	--	--	--	------------------------------	------------------------------	---

			<p>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>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. 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 zapowiedź dalszych wystąpień na drodze prawnej, w stosunku do uchwalonego miejscowego</p>	nie uwzględnić w punkcie I.3	nie uwzględnić w punkcie I.3	<p>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 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.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 skutkowałoby 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 Krainy 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 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>
--	--	--	--	------------------------------	------------------------------	---

				planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich osób, podmiotów prawnych, jak i organów administracji odpowiedzialnych za naruszenie prawa.				
16.	07.01.2019	Osoba fizyczna	dz. 34/10 (obecnie po podziale dz. 34/41) w obrębie Sady	<p>Uwaga składa się z trzech punktów:</p> <p>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 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 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 krzywizną 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>	- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	nie uwzględnić w punkcie 1 i 3	nie uwzględnić w punkcie 1 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 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>
<b>TRZECIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
17.	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 VII/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>	- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie uwzględnić	nie uwzględnić	<p>Przedmiotowa linia zabudowy została wyznaczona w odległości 100 m od jeziora Taity 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 potwierdziłyby, że zbiornik</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 zbiornika na mapach dołączonych do decyzji z 2009 roku. Ze Starostwa Powiatowego w Mrągowie uzyskałem informację iż w ich archiwum nie znajdują 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>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>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 Krainy 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>
18.	13.03.2019	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 obręb 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 III 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 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 34/12 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</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.</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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niedozwolone z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto nadrzędnym wymogiem w stosunku do oznaczeń</p>



			<p>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 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: OAŚ 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 m<sup>2</sup> i 750 m<sup>2</sup> 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. obejmujący 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 m<sup>2</sup> 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. 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, 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</p>				<p>ewidencyjnych gruntów jest konieczność nienaruszania ustaleń studium zapisami planu miejscowego.</p>
--	--	--	---	--	--	--	---

			<p>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. obejmujący 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, 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 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> <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 KDW10 i w części jako ZN10 i ZL10:</p> <p>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 KDW10 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</p>	<p>nie uwzględnić w punkcie L.3</p> <p>nie uwzględnić w punkcie L.4</p> <p>nie uwzględnić w punktach II.1 i II.2</p>	<p>nie uwzględnić w punkcie L.3</p> <p>nie uwzględnić w punkcie L.4</p> <p>nie uwzględnić w punktach II.1 i II.2</p>	<p>W pierwotne 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 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 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.</p>
--	--	--	--	--	--	---

				<p>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>Ponadto, działka nr 34/43 sianowi dla mnie jako właścicielki wyszczególnionych wcześniej działek dojazd do brzegu Jeziora Tałty.</p> <p>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 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/6014/1/93, 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>				<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 Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p> <p>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 zapis.</p>
19.	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 rolnej na cele budowlane decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki RGG/6014/1/93 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 studyjny, gdzie nie określono granic zwartej zabudowy, zakaz nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę (Miasto i Gmina Mikołajki miała takie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li> <li>- ZN – tereny zieleni naturalnej,</li> <li>- ZL – tereny zieleni leśnej,</li> <li>- KDW – tereny dróg wewnętrznych</li> </ul>	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 nim 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 wyszczególniona 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</p>

				<p>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 !) a w obecnie procedowanym planie na terenie tym zaprojektowano zieleni naturalną bez prawa zabudowy, wyznaczając strefę 100 m w oparciu o cytowaną wyżej uchwałę Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Jednakże zakazy tam ustalone nie dotyczą tego terenu, wcześniej przeznaczonych 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... 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>				<p>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 uchwale, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych określonych 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>
20.	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 jednorodzinną 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li> <li>- ZN – tereny zieleni naturalnej,</li> <li>- ZL – tereny zieleni leśnej,</li> <li>- KDW – tereny dróg wewnętrznych</li> </ul>	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 ustalenia 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>zlokalizowany w obrębie działek nr 34/16 i 34/18, należa 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 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 Tałt 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>		nie uwzględnić w punktach I.2 i I.3	nie uwzględnić w punktach I.2 i I.3	<p>W pierwotne 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. Wnosimy o adaptację istniejącego zagospodarowania na działkach nr 34/16 i nr 34/18 w postaci ogrodzeń, ciągów pieszo-jezdnych, infrastruktury.</p> <p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w projekcie planu, który jest aktualnie przedmiotem wyłożenia, jako KDW10 i w części jako ZN10: 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 I.4	nie uwzględnić w punkcie I.4	<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 Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>		
21.	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</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</p>

			<p>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 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, 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 34/13, 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</p>			<p>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. 1.1 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>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 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”, 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 KD.W10 i w części jako ZN10 i ZL10:</p> <p>1. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem KD.W10, 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 dojrzdem 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</p>	nie uwzględnić w punkcie I.2	nie uwzględnić w punkcie I.2	<p>W pierwotne 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>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 Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>
			<p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w II wyłożeniu projektu planu jako KD.W10 i w części jako ZN10 i ZL10:</p> <p>1. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem KD.W10, 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 dojrzdem 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</p>	nie uwzględnić w punkcie I.3	nie uwzględnić w punkcie I.3	<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 Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>
			<p>II. Działka nr 34/43 oznaczona została w II wyłożeniu projektu planu jako KD.W10 i w części jako ZN10 i ZL10:</p> <p>1. Nie zgadzam się na oznaczenie działki nr 34/43 w części symbolem KD.W10, 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 dojrzdem 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</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 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 Krajny Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139 z późn. zm.).</p>



			<p>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 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>			
--	--	--	---	--	--	--

## II. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki.

Zgodnie z 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) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	Realizacja dróg publicznych oznaczonych symbolami KD	Zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan w części terenów stanowi zmiany planów, gdyż obejmuje swoim zasięgiem kilka obszarów na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy obejmuje częściowo tereny nie objęte planem miejscowym oraz tereny przeznaczone w obowiązujących planach głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, pensjonatową, mieszkaniowo-usługową, usług sportu i rekreacji oraz pod zieleń, a także komunikację pieszą i jezdnią.

Plan w większości adaptuje istniejące funkcje terenów, a zmiany dotyczą głównie zasad i sposób zagospodarowania terenów. Ponadto wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców.

Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących uchwał, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr XLIV/658/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki”.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Tereny objęte planem stanowią własność gminy, skarbu państwa i prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach gminy (na obszarze wiejskim), które w części są zabudowane i posiadają sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy tj.: realizacja dróg publicznych. Ponieważ powyższe przedsięwzięcia będą realizowane z rozłożeniem w czasie, czyli etapowo kolejnymi odcinkami zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym, to tak realizowane nie spowodują obciążenia finansowego, które wpłynie negatywnie na budżet gminy i finanse publiczne, tym bardziej, że z nieruchomości położonych w granicach planu zostaną zwiększone wpływy do budżetu Gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.