

ZARZĄDZENIE NR 131/2018

Burmistrza Miasta Mikołajki

z dnia 27 listopada 2018 roku

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Tałty obręb Tałty gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990, o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.) i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945)

Burmistrz Miasta Mikołajki zarządza co następuje:

§ 1. 1. Postanawiam o rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty obręb Tałty gmina Mikołajki sporządzonego na podstawie uchwały Nr XX/167/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty obręb Tałty gmina Mikołajki.

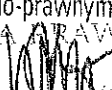
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się Inspektorowi ds. Gospodarki Gruntami i Planowania Przestrzennego.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Mikołajki


Piotr Jakubowski

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY

Katarzyna Wade
OL1516

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Mikołajki
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) Burmistrz Miasta Mikołajki rozpatrzył uwagi złożone w dniu 9.11.2018 r. przez Pana :

do projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4.10.2018 r. do 25.10.2018 r. w sposób przedstawiony poniżej.

1. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej *zmiany przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zgodnie z zapisami Decyzji nr 115/2016 o warunkach zabudowy.*

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Powyższy warunek wynika z przyjętego systemu planowania przestrzennego na poziomie lokalnym. Studium jako akt planistyczny wyższego rzędu wyznacza politykę przestrzenną gminy poprzez ustalenie kierunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W planach miejscowych, które są podstawowym narzędziem planistycznym ustala się przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami określonymi w studium. Niestety, zgodnie z przepisami tej samej ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie musi być zgodna ze studium, co więcej po spełnieniu warunków wynikających z art. 61 ustawy może być sprzeczna ze studium. Powołana przez Wnoszącego uwagę decyzja nr 115/2016 o warunkach zabudowy nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki. Zgodnie z ustaleniami studium działki 154/4 i 154/5 w obrębie Tałty położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności. W części II studium zatytułowanej *Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego* w rozdziale III. pkt 2 lit. c zawarto wyjaśnienie, że : *zabudowa mieszkaniowa i usługowa o niskiej intensywności powinna charakteryzować się parametrami i gabarytami typowymi dla wiejskiego i podmiejskiego charakteru zabudowy, które nawiązują do regionalnej zabudowy mazurskiej.* Ustalone w przywołanej decyzji przeznaczenie terenu (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) nie jest zatem zgodne z ustaleniami studium. W projekcie planu miejscowego, w wyniku sporządzonej analizy urbanistycznej zdecydowano o utrwaleniu i ochronie wiejskiego charakteru obszaru, nawiązującego do istniejącej zabudowy wsi mazurskiej.

2. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej *zmiany maksymalnej wysokości zabudowy dla budynku mieszkalnego z 2 kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 8,0 m na maksymalną wysokość budynku – 3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0m, zgodnie z zapisami Decyzji nr 115/2016 o warunkach zabudowy.*

Zwiększenie parametru wysokości zabudowy byłoby również sprzeczne z ustaleniami studium, gdyż wyniki analizy urbanistycznej określają dopuszczalne parametry wysokości wynikające z charakteru

dotychczasowej zabudowy oraz ukształtowania terenu, co w przypadku wsi Tałty jest jednym z najważniejszych czynników. Maksymalna wysokość zabudowy ustalona w przedmiotowej decyzji znacząco wykracza poza wytyczne wynikające z analizy urbanistycznej, co mogłoby powodować znaczącą, niekorzystną zmianę w panoramie wsi, zagrażającą zachowaniu ładu przestrzennego. Wieś Tałty to w przeważającej części zabudowa składająca się z tradycyjnych domów mazurskich, parterowych z wysokim dachem (druga kondygnacja w poddaszu). Budynek o znacznych gabarytach (szerokość elewacji) i wysokości większej o ok. 3 m (dodatkowa kondygnacja) stanowiłby w istniejącej zabudowie niekorzystną dominantę.

3. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej *zmiany maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 0,40 do 0,60,*

Uwaga dotycząca zmiany maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 0,40 do 0,60 jest niezasadna, gdyż zwiększenie wskaźnika, jak i innych gabarytów mogłoby doprowadzić do nadmiernie intensywnej zabudowy, nawiązującej bardziej do rozwiązań deweloperskich, niż do rozwiązań typowych dla zabudowy wiejskiej w miejscowości Tałty.

4. Nie uwzględniono uwagi *dotyczącej obniżenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 40%.*

Uwaga dotycząca zmiany maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 0,40 do 0,60 nie może być uwzględniona, ponieważ spowoduje niekorzystne zmiany w krajobrazie wiejskim.

Miejscowość Tałty charakteryzuje się znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, w tym dużym udziałem zadrzewień w powierzchni poszczególnych nieruchomości. Analizy dotyczące tożsamości miejsca oraz ochrony najcenniejszych krajobrazów zobowiązują do utrzymania wskaźnika na poziomie porównywalnym do pozostałej części obszaru objętego planem.