

ZARZĄDZENIE NR 16/2019
Burmistrza Miasta Mikołajki
z dnia 4 lutego 2019 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego

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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) Burmistrz Miasta Mikołajki zarządza co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do wyłożonego w dniach 27 czerwca - 18 lipca 2018r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

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


§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

Piotr Jakubowski

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY


Katarzyna Wade
OL-1516

**Załącznik nr 1
do zarządzenia nr 16/2019**

Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu nieruchomości	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Sposób rozpatrzenia
1	2019-01-11		445/37 obręb miasto Mikołajki	MU.17	1.1. korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy	1.1. uwzględniona	1.1. Uwzględnienie uwagi wymaga przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konservatorem Zabytków. Ostreżenie ustalenia w tym zakresie będą wynikały z przeprowadzonych uzgodnień.
2	2019-01-14		528 obręb miasto Mikołajki	MU.21	2.1. korekta zapisów w sposób podobny jak ustalono dla przyległego MU.20	2.1. nieuwzględniona w części	1.2. Jedną z intencji planu miejscowego było ograniczenie skali zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, w szczególności części miasta Mikołajki wpisanej do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych. W przypadku podwyższenia wysokości zabudowy w strzale frontu wodnego istnieje zagrożenie ograniczenia ekspozycji na jezioro oraz zmiany zabrykowej tkanki miasta. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu wysokości zabudowy w strzale frontu wodnego z 6,0 m na 7,0m. Należy podkreślić, że zmiana ta wymaga przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konservatorem Zabytków. Ostreżenie ustalenia w tym zakresie będą wynikały z przeprowadzonych uzgodnień.
					1.2. zmiana zapisu określającego maksymalną wysokość zabudowy w oznaczonej strzale frontu wodnego z 6,0 m na min. 8,0 m	1.2. nieuwzględniona w części	Tak jak wyjaśniono w uwadze, zapisy planu miejscowego uwzględniały wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę. Co do zasady, nie można wprost skopiować zapisów ustalonych dla sąsiedniego terenu elementarnego MU.20. Oba tereny charakteryzują się odmiennymi uwarunkowaniami, w tym przede wszystkim związanymi z ukształtowaniem terenu, powierzchnią, wpływem ewentualnej zabudowy na sylwetkę miasta czy dotychczasowym sposobem użytkowania. Po szczegółowej analizie zdecydowano o zmianie przeznaczenia. Ponadto podwyższono wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (a nie wskazanych w uwadze 4 kondygnacji), zwiększeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych z 1500 m ² na 2500 m ² . Zwiększono również maksymalną intensywność zabudowy do 0,75. Pozostałe parametry pozostają bez zmian. Szczegółowego wyjaśnienia wymaga przede wszystkim brak możliwości realizacji poza wyznaczoną linią zabudowy dwóch kondygnacji podziemnych w budowanych w skarpę. Otóż w pierwszej kolejności należy podkreślić, że linia zabudowy związana z

						2.2. zmiana oznaczenia na fragmencie planu w obszarze MU.21 zmieniając fragment rysunku definiujący strefę frontu wodnego na strefę dominanty przestrzennej	2.2. nieuwzględniona w części	realizacją przystani pokrywa się z granicą planu miejscowego i przylega do jeziora. Po drugie, powierzchnia wskazana na lokalizację przystani jest większa niż łączna powierzchnia zaznaczonej „dominanty architektonicznej” oraz powierzchni wysuniętych dwóch kondygnacji wbudowanych w skarpe na terenie MU.20. Co więcej, dominanta architektoniczna na terenie MU.20 miała nawiązywać do istniejącego budynku drewnianej stodoły, co w przypadku terenu MU.21 nie ma miejsca. Warto wyjaśnić również kwestię związaną z obszarem elementarnym MU.21. W złożonym piśmie są zawarte błędy i nieścisłości, więc nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w całości. Uwzględnienie części uwagi wymaga przeprowadzenia uzgodnień i opiniowania, co może wpłynąć na ostateczny zapis w planie miejscowym.
3	2019-01-14	414, 382/7 obręb miasto Mikołajki	MW.01	możliwość realizacji usług nieuczęłiwych w parterze budynków	uwzględniona	Uwzględnienie uwagi wymaga przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ostateczny zapis w mpzp będzie wynikał z przeprowadzonych uzgodnień.	2.2. Oznaczenie na rysunku planu miejscowego wskazuje „lokalizację przystani”, a nie „front wodny”. Przystanń realizowana może być jako przeznaczanie uzupełniające, więc możliwa jest realizacja 3 kondygnacji nadziemnych. Po analizie dokonano korekty maksymalnej wysokości z 14,0 m na 16,5 m. Uwzględnienie części uwagi wymaga przeprowadzenia dalszych analiz, co może wpłynąć na ostateczny zapis w planie miejscowym.	
4	2019-01-14	382/7 obręb miasto Mikołajki	MW.01	dopuszczenie na terenie działki 382/7 zabudowy garażowej	uwzględniona	Uwzględnienie uwagi wymaga przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ostateczne ustalenia w tym zakresie będą wynikały z przeprowadzonych uzgodnień.		
5	2019-01-18 nadane 2019-01-14		MU.20 MU.21	- zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy do 2, maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym na ostatniej kondygnacji - doprowadzenie do zapisów dopuszczających analogiczną skalę zabudowy dla obu terenów	nieuwzględniona w części	Z treści uwagi wynika, że chodzi o tereny elementarne MU.20 oraz MU.21. Zapisy ustalone dla terenu MU.20 a wydanej w 2018 r. decyzji o warunkach zabudowy, a dla terenu MU.21 z decyzji wydanej w 2009 r. Z tym, że w spełnieniu uwagi w odniesieniu do terenu MU.20 skutkowałoby pogorszeniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a spełnienie uwagi w odniesieniu do terenu MU.21 skutkowałoby polepszeniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Po przeprowadzeniu ponownej analizy uwarunkowań przestrzennych, w tym		

				elementarnych		w szczególności wpływu proponowanych zmian na sylwetę miasta od strony jeziora Mikołajskiego postanowiono uwzględnić uwagę w części dotyczącej terenu MU.21, podnosząc wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i zwiększając adekwatnie pozostałe wskaźniki zabudowy. W pozostałe części uwaga nie została uwzględniona. Ostateczne ustalenia w tym zakresie będą wynikały z przeprowadzonych uzgodnień.
6	2019-01-15 nadane 2019-01-10	507/3, 509/3, 509/4, 509/5 obręb miasto Mikołajki	MU.29 MU.30	6.1. zastosowanie ustaleń jak dla terenu MW.03 tak, aby można było realizować zabudowę wielorodzinną (apartamentowo-pensjonatową) i usługową - maksymalna wysokość zabudowy: 3 do 4 kondygnacji, (wysokość do 12 m); - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60 - intensywność zabudowy: od 0,50 do 1,80; - teren biologicznie czynny: min 25% - miejsca do parkowania: 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na 100 m ² usług; - geometria dachów – dachy o symetryczny kąt nachylenia połaci głównych 35 do 45 stopni lub dachy płaskie;	6.1. nieuwzględniona w części	6.1. Różnice we wskaźnikach dla terenów elementarnych MU.29 oraz MU.30 wynikają przede wszystkim z bezpośredniego sąsiedztwa, kształtu działek, rozwiązań komunikacyjnych oraz osi widokowych. Biorąc powyższe pod uwagę należy zachować istniejące wskaźniki dotyczące wysokości. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 0,6 dla terenu MU.29 oraz 0,3 dla terenu MU.30. W związku z tym intensywność zabudowy zostanie zwiększona do przedziału od 0,05 do 1,20 dla terenu MU.29 oraz od 0,05 do 0,6 dla terenu MU.30. Pozostałe parametry pozostają bez zmian. Uwzględnienie części uwagi wymaga przeprowadzenia uzgodnień i opiniowania, co może wpłynąć na ostateczny zapis w planie miejscowym.
		445/27 obręb miasto Mikołajki	MU.17	6.2. uszczegółwienie zapisu 6.2. dotyczącego dominanty w zakresie ilości kondygnacji; propozycja zapisu nie więcej niż 6 kondygnacji	6.2. nieuwzględniona w części	6.2. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu wysokości dominanty do wysokości 4 kondygnacji, ale zachowaniu istniejącego parametru w metrach bieżących. Uwzględnienie części uwagi wymaga przeprowadzenia uzgodnień i opiniowania, co może wpłynąć na ostateczny zapis w planie miejscowym.
7	2019-01-15 nadane 2019-01-10	445/27 obręb miasto Mikołajki	MU.17	7.1. całkowite wykreślenie strefy „waterfront” z planu, a przynajmniej z zakresu naszej nieruchomości	7.1. nieuwzględniona w części	7.1. Jedną z intencji planu miejscowego było ograniczenie skali zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, w szczególności w części miasta Mikołajki wpisanej do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych. W przypadku podwyższenia wysokości zabudowy w strefie frontu wodnego, istnieje zagrożenie ograniczenia ekspozycji na jezioro oraz zmiany zabłytkowej tkanki miasta. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu wysokości zabudowy w strefie frontu wodnego z 6,0 m na 7,0m. Należy podkreślić, że zmiana ta wymaga przeprowadzenia

				7.2. wprowadzenie następujących parametrów: - maksymalna wysokość zabudowy dla pierzei ul. Kałki do 3 kondygnacji, w tym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9m - maksymalna wysokość zabudowy od strony jeziora do 6 kondygnacji, w tym szósta jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 18 m - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,6 - intensywność zabudowy: od 0,5 do 1,8	7.2. nieuwzględniona w części	ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ostateczne ustalenia w tym zakresie będą wynikały z przeprowadzonych uzgodnień. Z uwagi na lokalizację analizowanej działki należy zachować istniejące wskaźniki dotyczące wysokości (zarówno w odniesieniu do liczby kondygnacji, jak również wysokości w metrach bieżących). Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 0,55. W związku z powyższym intensywność zabudowy zostanie zwiększona do przedziatu od 0,20 do 1,55. Pozostałe parametry pozostaną bez zmian. Uwzględnienie części uwagi wymaga przeprowadzenia dalszych analiz, co może wpłynąć na ostateczny zapis w planie miejscowym.			

SECRET

[Handwritten signature and stamp]