

# ZARZĄDZENIE NR 104./2022

Burmistrza Miasta Mikołajki

z dnia 18.10. 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki” w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r. (Sygn. II SA/Ol 462/21) Burmistrz Miasta Mikołajki zarządza co następuje:

## §1.

Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki” w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r. rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

## §2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Inspektorowi ds. planowania przestrzennego.

## §3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ  
*Dieter Jakubowski*

**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 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) Burmistrz Miasta Mikołajki rozpatrzył uwagę złożoną w dniu 27.09.2022 r. (data wpływu: 29.09.2022 r.) przez Panią Anitę Jaworską do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki w sposób następujący:

- 1) nie uwzględnił uwagi dotyczącej obniżenia wysokości zabudowy pensjonatowej na terenie MU.13 do 12,0 m,
- 2) nie uwzględnił uwagi dotyczącej uściślenia parametrów dla zabudowy jednorodzinnej na terenie MU.13,
- 3) nie uwzględnił uwagi dotyczącej sposobu ustalania wysokości zabudowy na pozostałych terenach objętych wyłożeniem do publicznego wglądu.

**UZASADNIENIE**

Burmistrz Miasta Mikołajki po przeanalizowaniu zapisów projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki wyłożonego do publicznego wglądu w części terenów, dla których ustalenia zostały uchylone wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 23 września 2021 r. zdecydował o nie uwzględnieniu uwagi w całości.

Uwaga dotycząca obniżenia wysokości zabudowy pensjonatowej dla terenu MU.13 nie znajduje odzwierciedlenia w aktualnym sposobie zabudowy i zagospodarowania działek, na których zlokalizowane są obecnie budynki pensjonatu. Główny budynek pensjonatu zlokalizowany na dz. 159 położony jest na skarpie nadjeziornej, co warunkuje sposób zabudowy. Od strony ulicy biegnącej przez wieś Tałty widoczne są 2 kondygnacje nadziemne, a od strony jezior Tałty 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja ukryta w poddaszu. Całość przykryta jest stromymi dachami o nachyleniu ok. 40 stopni. Składająca uwagę podaje natomiast, że wysokość budynku pensjonatowego wynosi 3 kondygnacje nadziemne. Tym samym domaga się obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0 m. Biorąc pod uwagę specyfikę zabudowy pensjonatowej, w której stosuje się pomieszczenia wyższe niż minimalne wysokości dla zabudowy mieszkaniowej (2,55 m w świetle) należy przyjąć, że ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy dla 4 kondygnacji nadziemnych powinna uwzględniać wszystkie elementy budynku pensjonatowego, łącznie z elementami konstrukcyjnymi stromego dachu. Tym bardziej, że zgodnie z ustaleniami planu ustaloną w planie wysokość budynku należy mierzyć do kalenicy, a więc do linii zbiegu połaci dachowych. Oznacza to, że liczona w ten sposób wysokość budynku przekroczy wnioskowaną w uwadze wysokość 12,0 m. W związku z powyższym w ustaleniach planu przyjęto liczbę kondygnacji zgodnie z obowiązującym studium, natomiast maksymalną wysokość zabudowy ustalono zgodnie ze stanem istniejącym, pozostawiając niewielką rezerwę na drobne zmiany konstrukcyjne lub ocieplenie dachu. Należy przy tym podkreślić, że ustalenia planu adaptują jedynie istniejącą zabudowę pensjonatową, zabezpieczając interes prawny właścicieli nieruchomości.

W odniesieniu do wniosku o wyodrębnienie z terenu MU.13 fragmentu przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną i uściślenie parametrów dla takiej funkcji, należy jeszcze raz podkreślić, że jest to fragment

istniejącej zabudowy pensjonatowej, w której właściciel nieruchomości jednocześnie mieszka i prowadzi działalność gospodarczą. W związku z powyższym wyodrębnienie (również na rysunku) tych dwóch funkcji jest niemożliwe. W projekcie planu zawarto odmienne ustalenia dotyczące liczby kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy pensjonatowej lub hotelowej. Pozostałe wskaźniki, jak: wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik miejsc postojowych odnoszą się do całego terenu i uwzględniają istniejącą zabudowę oraz niewielkie możliwości rozbudowy.

Odnosząc się do ogólnej uwagi dotyczącej sposobu ustalania wysokości zabudowy dla pozostałych terenów objętych projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu, należy podkreślić, że maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych ustalono zgodnie z obowiązującym studium, natomiast wysokość zabudowy "w metrach" została ustalona indywidualnie, w zależności od przeznaczenia terenu. Należy w tym miejscu wyjaśnić, że zmianie uległy standardy zabudowy dla funkcji turystycznych, w tym w szczególności dla obiektów hotelowych, gdzie często projektuje się kondygnacje usługowe o wysokości do 5 m, a także kondygnacje specjalnego przeznaczenia, jak sale konferencyjne, sale sportowe, baseny i inne o zupełnie niestandardowych rozwiązaniach. Biorąc pod uwagę wcześniej sporządzone analizy urbanistyczne dla całej wsi Tałty, uwzględniając między innymi ukształtowanie terenu uznano, że wprowadzenie podwyższonej zabudowy (np. do 16 m na terenie UT.02 położonym w lekkim obniżeniu) nie wpłynie negatywnie na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. W tym miejscu należy również wyjaśnić, że ustalenia planu dla poszczególnych terenów należy odczytywać w kontekście całego planu. Projektowana zabudowa musi spełniać wszystkie wskaźniki i parametry wynikające zarówno z ustaleń ogólnych, jak i szczegółowych. Projektowane budynki nie będą mogły przekroczyć ustalonej w planie wysokości maksymalnej (np. 14 m dla terenu UT.01) liczonej do kalenicy, ale jednocześnie nie będą mogły mieć więcej kondygnacji niż liczba ustalona w planie (dla terenu UT.01 - 2 kondygnacje nadziemne dla funkcji mieszkaniowej lub 3 kondygnacje nadziemne dla funkcji pensjonatowej i hotelowej). Do tego należy dodać precyzyjne ustalenia planu dotyczące geometrii dachów oraz pozostałych wskaźników, które muszą być spełnione jednocześnie dla każdego z terenów elementarnych.