

**Załącznik do Zarządzenia
Nr 42/2023
Burmistrza Miłakowa
z dnia 20.06.2023 r.**

| Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo | | | | | |
|---|-----------|---|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Podmiot składający uwagę/ data wpłynięcia do urzędu | Lp | Treść uwagi | Oznaczenie terenu w planie miejscowym | Rozstrzygnięcie Burmistrza | |
| | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona |
| Osoby prawna /pismo z dnia 02.06.2023 r./ | 1 | W uwagach do MPZP w pkt. 12 wskazaliśmy na braki związane z uregulowaniami kwestii dotyczących parkingów w MPZP. Jedyna zmiana, jaka została w tym zakresie dokonana, to dodanie ogólnej informacji na temat stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową (o których mowa w lit. a powyżej). Zmiana ta nie czyni zadość obowiązkowi wynikającemu z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Jak wskazywaliśmy w pkt 12.1 Uwag, w wyroku z 7 lipca 2017 r. (II OSK 2828/15), dotyczącym ustalenia miejsc parkingowych Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że rada gminy ma obowiązek ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie tylko minimalną ogólną liczbę miejsc do parkowania, lecz również minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Powyższe potwierdził również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24 lipca 2018 r. (II OSK 477/18) oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 8 września 2016 r. (II SA/Wr 568/15). Regulacja MPZP nie zawiera ani minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ani sposobu ustalenia wskaźnika, w oparciu o który obliczana będzie liczba wymaganych miejsc parkingowych. W powyższej regulacji znalazło się ogólne odesłanie do przepisów o drogach publicznych, co dodatkowo pogłębia niejasność regulacji MPZP w tym zakresie. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 2 | Infrastruktura telekomunikacyjna i techniczna. W Zarządzeniu co prawda zaznaczona została zmiana dotycząca infrastruktury telekomunikacyjnej i usunięta informacja na temat sposobu realizacji sieci (lit. b powyżej), jednakże w projekcie MPZP nadal pozostało budzące wątpliwości odwołanie do przepisów odrębnych. Nie wiadomo zatem czy plan wprowadza jakąkolwiek treść normatywną w tym zakresie. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej są na tyle ogólne i niejasne, że w naszej ocenie, organ nadzoru rozpatrujący uchwałę może powziąć wątpliwości, czy w ogóle został w niej zawarty punkt obowiązkowy wskazany w art. 15 ust. 2 pkt 10) u.p.z.p. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |

| | | | | | |
|--|----------|--|------------------------------------|--|----------|
| | 3 | Infrastruktura techniczna. Treść MPZP jedynie pozornie została uzupełniona o informację związaną z parametrami technicznymi. Wprowadzenie dopuszczenia lokalizacji „niezbędnej infrastruktury technicznej” jest nieprecyzyjne i pozostawia pole do indywidualnych interpretacji dla potencjalnych inwestorów. Przepisy MPZP powinny precyzyjnie określać dopuszczalną do lokalizacji na tych terenach infrastrukturę. Katalog dopuszczalnej do lokalizacji infrastruktury powinien być katalogiem zamkniętym, a nie katalogiem otwartym. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 4 | Nie odniesiono się również do wysokiej ingerencji w środowisko naturalne i krajobraz w związku z wprowadzeniem niezbędnej infrastruktury doprowadzającej media do nieruchomości objętych MPZP. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 5 | Dodatkowo projekt MPZP nadal nie opisuje w sposób dostatecznie precyzyjny parametrów sieci technicznych dopuszczalnych do lokalizacji - np. wymiarów stref ochronnych infrastruktury technicznej, co może powodować wątpliwości co do tego w jaki sposób infrastruktura powinna być prowadzona. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 6 | W pkt 13.3 - 13.6 Uwag podkreślaliśmy jakie mogą być tego konsekwencje, w tym, że „brak precyzyjnej definicji pozwala na różne interpretacje postanowień planu”. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 7 | Zabudowa nieruchomości. Częściowych zmian dokonano w MPZP w zakresie wytycznych dotyczących zabudowy terenów objętych planem (lit. c, lit. d oraz lit. e powyżej). Co istotne, według nowej wersji MPZP, na każdej z działek budowlanych może powstać nie więcej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej. Oznacza to, że na terenie oznaczonym jako 1.ML/Z mogą zostać zbudowane 3 budynki, natomiast na terenach oznaczonych jako 2.ML/Z oraz 3.ML/Z znaleźć się może do 28 budynków. Pozytywnie oceniamy wprowadzoną zmianę. Jednak jedyną zmianą w zakresie intensywności zabudowy jest zwiększenie minimalnego wskaźnika intensywności dla obszaru oznaczonego jako 1.ML/Z z 0,01 na 0,02. W pkt 6.9 Uwag zaznaczaliśmy, że na 56 stronie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo przyjęte na podstawie uchwały Nr XLVII/309/2018 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 18 października 2018 roku („Studium”) określono szczegółowe zasady związane z zabudową rekreacji indywidualnej - wskazano, że minimalna i maksymalna intensywność zabudowy dla tych terenów powinna mieścić się w przedziale 0,02-0,6. W naszej ocenie problem możliwości powstawania intensywnej gęstości zaludnienia (o czym wspominaliśmy w pkt. 3.5 Uwag) nadal nie został rozwiązany. Definicja legalna budynku rekreacji indywidualnej (zawarta w §3 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), jest bardzo szeroka, gdyż oznacza „budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku” i w żaden sposób nie reguluje wielkości takiego budynku. Wobec tego budynki nadal mogą zajmować dużą powierzchnię działek. Jako skrajny przypadek należy wskazać możliwość lokalizacji na działkach na obszarze oznaczonym 1.MLZ budynków o powierzchni zabudowy do 800 metrów i dwóch kondygnacjach (co daje łącznie intensywność zabudowy na poziomie 1.600 metrów). Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki na tym obszarze to 10.000 metrów- kwadratowych, wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie to 0,08, a maksymalny wskaźnik | ML/Z | | X |

| | | | | | |
|--|-----------|--|------------------------------------|--|----------|
| | | intensywności zabudowy to 0,16. Budynek o tak dużej powierzchni i tak dużej intensywności zabudowy w żaden sposób nie może być traktowany jako budynek letniskowy. Ponadto, ponieważ możliwe jest wybudowanie budynku dwukondygnacyjnego, o wysokości do 9 metrów. W pkt 3.9 Uwag wskazywaliśmy, że minimalna wysokość w świetle pomieszczeń w budynkach rekreacji indywidualnej powinna wynosić 2,2 metra. Nie ma zatem potrzeby żeby dopuszczalna wysokość zabudowy na jedną kondygnację wynosiła na tym terenie aż 4,5 metra. <i>Podkreślamy, że w pkt 3.7 Uwag rozważaliśmy sytuację realizacji jednego budynku na każdej działce budowlanej - jak wtedy już wskazaliśmy, „przyjęte w MPZP parametry pozwalałyby na wybudowanie rezydencji o bardzo dużej powierzchni zabudowy - 800 m² (a więc 1600 m² powierzchni użytkowej) na terenie 1.ML/Z i 300 m² (a więc 600 m² powierzchni użytkowej) na terenach 2.ML/Z i 3.ML/Z. Realizacja budynków o tak dużej powierzchni zabudowy stałaby natomiast w sprzeczności z podstawową funkcją terenów - zabudową służącą rekreacji indywidualnej i w praktyce mogłaby doprowadzić do przekształcenia tego terenu w teren mieszkalny. Po raz kolejny alarmujemy - z uwagi na istniejącą zbyt intensywną powierzchnię zabudowy terenu objętego projektem MPZP, konieczne jest zmniejszenie maksymalnych wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy oraz wprowadzenie precyzyjnych wytycznych dotyczących maksymalnej liczby budynków, które można wznieść na działkach budowlanych. Wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dla wszystkich obszarów objętych planem powinny zostać zmniejszone, tak żeby możliwa do zrealizowania na podstawie postanowień planu zabudowa w rzeczywistości odpowiadała zabudowie letniskowej.</i> | | | |
| | 8 | Postanowienia dot. zieleni. W nowej treści projektu MPZP dodano więcej informacji o występowaniu zieleni na działkach przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, jednak jak już podkreślaliśmy w pkt 8.4 Uwag, realizacja tych dwóch założeń wyklucza się wzajemnie. Nie jest możliwe zrealizowanie zabudowy rekreacji indywidualnej przy jednoczesnym zachowaniu występującej na tym terenie zieleni, co potwierdza rozbudowane orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 9 | Postanowienia MPZP dopuszczające lokalizację zabudowy na terenach zieleni są niezgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 10 | Brakujące uzgodnienia. W wyłożonym do wglądu zestawie dokumentów nie znalazła się brakująca wcześniej opinia komisji urbanistyczno-architektonicznej, a także uzgodnienia z: Regionalnym Konserwatorem Przyrody, właściwym zarządcą drogi, która znajduje się na działce ewidencyjnej nr 292/1 oraz właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego MPZP. Wobec powyższego, nie uwzględnione zostały wymagania określone w art. 17 pkt 6 u.p.z.p | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 11 | Zignorowanie rekomendacji RDOŚ. W pkt. 5 Uwag podkreślona została opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie („RDOŚ”), wskazująca | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |

| | | | | | |
|--|-----------|---|------------------------------------|--|----------|
| | | na nieodwracalne skutki jakie będzie za sobą niosło zagospodarowanie terenu zgodnie z MPZP. Treść rekomendacji jasno wskazywała, że realizacja projektowanych ustaleń MPZP spowoduje całkowite przekształcenie obszaru objętego planem, a przeznaczenie terenu pod funkcje związane z rozwojem zabudowy będzie wiązało się z bezpośrednim i stałym oddziaływaniem na florę, faunę, glebę i powierzchnie ziemi. W swoim stanowisku RDOS wskazał również, że realizacja ustaleń planu spowoduje trwałe przekształcenie obszaru nim objętego. Mimo zaznaczenia istoty tego problemu, w treści Zarządzenia w żaden sposób nie odniesiono się do tych uwag. Zdecydowanie większy nacisk powinien zostać położony w MPZP na ochronę przyrody i zachowanie aktualnego - unikalnego w skali kraju - stanu środowiska naturalnego. | | | |
| | 12 | Niejasne sformułowania. Zgodnie z § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej, przepisy aktu prawa miejscowego redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. Wskazana zasada precyzji w redagowaniu przepisów prawnych oznacza, że należy tak redagować przepisy, by w sposób jednoznaczny wyznaczały adresatom, co i w jakiej sytuacji jest zakazane, nakazane lub dozwolone. W zmienionym projekcie MPZP nadal nie widnieje wiele niejasnych sformułowań, które zostały wprost wskazane w pkt 13 Uwag. Uwagi dotyczące niejasnych odesłań do przepisów odrębnych nie zostały uwzględnione, co więcej w treści MPZP dodano wręcz jeszcze więcej odesłań do przepisów odrębnych, co jak podkreślaliśmy już wcześniej, może budzić wątpliwości interpretacyjne i niejasności co do stosowania postanowień MPZP. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 13 | Jeśli zaś chodzi o definicje, nadal nie pojawiła się informacja wyjaśniająca pojęcie intensywności oraz powierzchni zabudowy, a także obiektu budowlanego (odnosiliśmy się do tego braku w pkt. 10 Uwag). | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 14 | Niezgodność z postanowieniami Studium i Rozporządzenia NOChK. Teren objęty projektem MPZP jest w Studium przeznaczony pod tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej. W myśl art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Alarmowaliśmy, że w myśl postanowień określonych w Studium, większym reżimem powinna zostać objęta ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Ze względu na ukształtowanie terenu i stopień zalesienia teren objęty projektem MPZP idealnie nadaje się do zrealizowania zalecenia zawartego w tej części Studium i przeznaczenia go pod ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zalesień i zadrzewień. Tymczasem, w zmianach wprowadzonych do MPZP nie można odnaleźć elementów, które faktycznie przystosowałyby bardziej wymagane warunki budynków rekreacji indywidualnej, które mają powstawać, do znajdujących na terenie MPZP unikatowych walorów środowiskowych. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 15 | Zignorowano również położenie terenu objętego MPZP w Narieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu („NOChK”). Rozporządzenie nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 13 listopada 2008 r. w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu („Rozporządzenie NOChK”), jak już wskazane było w | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |

| | | | | | |
|--|-----------|---|------------------------------------|--|----------|
| | | pkt 7 Uwag, wprowadza szereg nakazów i zakazów, co powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w tekście MPZP. Zmieniony projekt MPZP nie został jednak w żaden sposób zmodyfikowany pod tym względem. | | | |
| | 16 | Jak już podkreślaliśmy w pkt 7.12 Uwag, Ograniczone i wewnętrznie sprzeczne postanowienia MPZP dot. ochrony przyrody i umożliwienie na znaczącej części terenu zabudowy rekreacji indywidualnej mogą doprowadzić między innymi do: obniżenia zwierciadła wód podziemnych, ponieważ wyniszczenie warstwy roślinnej stanowiącej naturalną ochronę przed parowaniem, do którego dojdzie wskutek prowadzonych prac budowlanych, może potencjalnie grozić w dłuższej perspektywie lokalną suszą hydrologiczną; potencjalnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych znajdujących się w pobliżu, które mogą nastąpić wskutek prowadzonych robót, a także wskutek zwiększenia się ruchu turystycznego na terenie objętym planem; naruszenia warstw gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i krajobrazu, co z pewnością będzie konsekwencją powstania kompleksów turystycznych wraz z konieczną infrastrukturą, w tym projektowanymi drogami dojazdowymi. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |
| | 17 | Teren działki ewidencyjnej o numerze 331/9 jest pofałdowany - znajdują się na nim wzniesienia. Realizacja na tym terenie intensywnej zabudowy rekreacji indywidualnej będzie wiązała się z ingerencją w istniejące zadrzewienia oraz rzeźbę terenu. W praktyce nie będzie możliwe wznoszenie budynków i budowli (i) bez likwidowania i niszczenia zadrzewień oraz (ii) zmiany rzeźby terenu. Projekt MPZP zawiera jedynie informacje o tym, że lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować wycinki oraz uszkodzenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych dla 1.ML/Z, 2.ML/Z i 3.ML/Z. Jedynie dla terenów 2.ML/Z i 3.ML/Z określono, że obiekty budowlane należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu. Postanowienia dotyczące ochrony zieleni i postanowienia umożliwiające realizację zabudowy są ze sobą sprzeczne. | Teren w granicach opracowania mpzp | | X |

BURMISTRZ
/-/ Krzysztof Szulborski