BURMISTRZ PASŁĘKA
14-400 PASŁĘK, pl. Św. Wojciecha 5
tel. (055) 248 20 01 do 03 fax (055) 248 31 80

Pasłęk dn.18.06.2018r

Zarządzenie Burmistrza Pasłęka
Nr 97/2018
z dnia 18.06.2018 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka oraz do prognozy oddziaływania na środowisko do ww planu.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), Burmistrz Pasłęka rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 10.04.2018r. do 08.05.2018r. do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka i prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie do dnia 28.05.2018r., wpłynęło 6 uwag, które Burmistrz Pasłęka rozpatruje w następujący sposób:

1. **Uwaga złożona 18.05.2018 r. przez osobę prawną .**

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia terenu 2/02.MW z zabudowy wielorodzinnej na teren rekreacyjny. Obecnie znajduje się tam boisko sportowe.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

Teren w obowiązującym planie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co zostało podtrzymane w projekcie zmiany planu. Obszar jest własnością gminną, obecnie na terenie istnieje boisko.

W związku z powyższym postanawiam **uwzględnić** uwagę.

2. **Uwaga złożona 23.05.2018 r. przez osobę prawną .**

Treść uwagi:

Wprowadzenie zmian dla działki 271/11 (teren oznaczony 2/01.MW):

- zmiana usytuowania linii zabudowy i głównej kalenicy budynku na prostopadłe wschodniej i zachodniej granicy działki.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

W projekcie zmiany planu od strony ulicy Piłsudskiego została podtrzymana obowiązująca linia zabudowy wyznaczona przez istniejącą w sąsiedztwie zabudowę. Działka 271/11 (na rysunku planu oznaczona 275/6) przylega do ulicy Piłsudskiego, ale jej wschodnia i zachodnia granica nie jest idealnie prostopadła do ulicy. Wnioskowana zmiana skutkowałaby niewielką zmianą kąta położenia planowanego budynku względem ulicy Piłsudskiego (odchylenie ok. 7 stopni).

W związku z powyższym postanawiam **uwzględnić** uwagę.

3. **Uwaga złożona 24.05.2018 r. przez osoby fizyczne reprezentowane przez Spółkę Partnerską Radców Prawnych .**

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

- dokonanie zmian w projekcie planu poprzez pozostawienie funkcji rekreacyjnej na terenie obecnego boiska,

- obniżenie możliwości zabudowy do 8 m.

Uzasadnienie:

Projektowana zmiana planu obejmuje działki położone przy ulicy Piłsudskiego . Wprowadzone zmiany są niekorzystne i naruszają interes właścicieli przyległych nieruchomości i ogólny interes lokalnej społeczności. Zapisy projektu uchwały w sposób istotny naruszają właścicieli działek sąsiednich i jako takie są niezgodne z prawem.

Przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a maksymalną wysokość budynków ustalono na 14 m (dla terenu 2/01.MW) i 12 m (dla terenu 2/02.MW). Dopuszczono lokalizację bezpośrednio przy granicy działki i wprowadzono kąty nachylenia dachu odmienne od znajdujących się na terenach sąsiednich. Na nieruchomościach sąsiednich znajduje się zabudowa jedno i wielorodzinna, której wysokość nie przekracza 7m.

W toku planowania przestrzennego należy brać pod uwagę kwestie ładu przestrzennego, a polityka przestrzenna miasta nie powinna umożliwiać lokowania w sąsiedztwie budynków o skrajnie odmiennych parametrach. Sugerowane w projekcie zmiany wysokości budynków są wielokrotnie wyższe niż budynków na sąsiednich nieruchomościach, co spowoduje negatywne skutki, min. zacienienie, chaos estetyczny, zwiększenie ruchu samochodowego związanego z większa ilością osób zamieszkujących. Właściciele terenów sąsiednich w sposób rażący odczują zmianę sposobu zagospodarowania terenów przyległych.

Zgodnie z konstytucją każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu powinny być wynikiem wyważenia interesu publicznego i prywatnego, potrzeb i możliwości, które decydują o konkretnych rozwiązaniach. W toku przygotowania przedmiotowego projektu naruszono w całości. Nie wzięto pod uwagę zasad estetyki dopuszczając na przedmiotowym terenie obiekt wielokrotnie większy od istniejących, nie wskazano jakiemu interesowi

publicznemu miałoby służyć zacienianie obszarów sąsiednich, wzmożenie gęstości zaludnienia, zaburzenie lokalnej zabudowy. Nie wyważono kwestii pozostawienia terenów rekreacyjnych jako zabezpieczających interes publiczny lokalnej społeczności. Projekt planu przygotowano wyłącznie w oparciu o zabezpieczenie interesów inwestora dostosowując wszystkie zapisy planu do jego potrzeb z pominięciem właścicieli nieruchomości sąsiednich i społeczności lokalnej.

Naruszeniem interesu prawnego może być takie przeznaczenie nieruchomości sąsiadujących, które udaremni bądź utrudni zabudowę nieruchomości osób wnoszących skargę lub spowoduje uciążliwości i ograniczenia w swobodnym użytkowaniu nieruchomości i rozporządzaniu prawem własności. Przeznaczenie określonych nieruchomości pod zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług wpływa na sposób korzystania z prawa własności działek sąsiadujących (uciążliwości związane z np. zacienianiem działki, domu).

Przeznaczenie części terenu, który dotychczas spełniał funkcję rekreacyjną (boisko) pod zabudowę mieszkaniową narusza również interes ogółu społeczności lokalnej. Wola mieszkańców co do utrzymania takiej funkcji była sygnalizowana gminie.

Dopuszcza się również scalanie działek, co umożliwi posadowienie obiektu wysokiego i o dużej kubaturze.

Zapisy planu pozostają w sprzeczności z wolą i interesem mieszkańców, którzy decydując się na kupno obiektów mieszkalnych małej zabudowy w tej okolicy brali pod uwagę również sąsiedztwo, jego gęstość, wysokość dostępne tereny rekreacyjne.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

W obowiązującym planie teren, którego dotyczy uwaga, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterach budynków. W projekcie zmiany planu podtrzymano takie przeznaczenie terenu.

Teren 2/02.MW jest własnością gminną. Obecnie istnieje tam boisko.

Procedowana zmiana planu modyfikuje tylko niektóre parametry zabudowy i ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oraz uzupełnia plan o zapisy wynikające z konieczności dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów prawa.

W zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu zmianie uległy:

- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: zmniejszenie z 50% na 30%,

- maksymalna wysokość zabudowy: zwiększenie z 12m do 14m (zwiększenie wysokości dotyczy tylko terenu 2/01.MW),

- zrezygnowano z określenia minimalnej wysokości zabudowy: w obowiązującym planie jest to 11m,

- kąt nachylenia dachu: z 30^0-45^0 do 12^0-40^0 (zmiana kąta nachylenia dotyczy tylko terenu 2/01.MW),

- linię zabudowy: zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 do 4 m od drogi dojazdowej położonej po zachodniej stronie terenu.

Możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy działki wynika już z obowiązującego planu (projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie). Wysokość zabudowy na terenach sąsiednich jest zróżnicowana: od strony zachodniej ok. 7 i 8 m, od strony północnej ok. 13 m a od strony wschodniej ok. 15 m.

Uwzględnienie uwagi dotyczącej obniżenia wysokości zabudowy do 8 m, znacznie ograniczyłoby obecną możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązujący plan dopuszcza zabudowę o wysokości do 12m. W takim przypadku nastąpiłoby istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości względem stanu obecnego, co wiąże się z

możliwością zażądania od gminy odszkodowania bądź wykupu nieruchomości.

Projekt zmiany planu zwiększa maksymalną wysokość budynku do 14m, co nie powinno w istotny sposób ograniczać dotychczasowego korzystania z sąsiednich nieruchomości. Kwestie dotyczące zacieniania regulują zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w zakresie pozostawienia funkcji rekreacyjnej (boiska),
- **nie uwzględnić** uwagi w zakresie obniżenia wysokości zabudowy.

4. **Uwaga złożona 28.05.2018 r. przez osobę fizyczną .**

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o:

- klarowne i nie budzące wątpliwości określenie do której części ulicy Piłsudskiego ma być równoległa główna kalenica budynku wielorodzinnego,

- nie umożliwianie na terenie 2/01.MW lokalizowania budynków wyższych niż 12 m.

Uzasadnienie:

Dla terenu 2/01.MW wskazano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a maksymalną wysokość budynków ustalono na 14 m. Obecny plan zakłada maksymalną wysokość od 11 do 12 m. Dopuszczono również lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zmniejszono linię zabudowy z 6 do 4 m i wprowadzono kąty nachylenia dachu odmienne od znajdujących się na terenach sąsiednich.

Na nieruchomościach sąsiednich znajduje się zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna, której wysokość nie przekracza 8m.

Sugerowane w projekcie zmiany wysokości budynków są wielokrotnie wyższe niż domków jednorodzinnych na sąsiednich działkach. Posadowienie budynków wielokrotnie wyższych spowoduje negatywne skutki, min. zacienienie, chaos estetyczny, zwiększenie ruchu samochodowego związanego z większa ilością osób zamieszkujących.

Zmianie uległy także parametry zagospodarowania terenu – udział powierzchni biologicznie czynnej został zmniejszony z 50% do 30%. Nieruchomości przy ul. Piłsudskiego znajdują się w strefie spadkowej terenu, co może skutkować ryzykiem podtapiania nieruchomości przy intensywnych opadach deszczu.

Nie wskazano jakiemu interesowi publicznemu miałoby służyć zacienianie obszarów sąsiednich, wzmożenie gęstości zaludnienia, zaburzenie lokalnej zabudowy.

Projekt planu przygotowano wyłącznie w oparciu o zabezpieczenie interesów inwestora terenu 2/01.MW dostosowując wszystkie zapisy planu do jego potrzeb z pominięciem właścicieli nieruchomości sąsiednich i społeczności lokalnej.

W obecnym planie opisano w sposób klarowny usadowienie głównej kalenicy równolegle do ulicy na 0.08.KD.Z. W projekcie natomiast opisano usadowienie głównej kalenicy w sposób ogólny do ulicy Piłsudskiego. Istnieje zatem ryzyko, że stworzy się możliwość zabudowy głównej kalenicy równolegle do domków jednorodzinnych przy ul. Piłsudskiego 6 i 6A a prostopadle do głównej ul. Piłsudskiego.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

W obowiązującym planie teren, którego dotyczy uwaga, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterach budynków. W projekcie zmiany planu podtrzymano takie przeznaczenie terenu.

Procedowana zmiana planu modyfikuje tylko niektóre parametry zabudowy i ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oraz uzupełnia plan o zapisy wynikające z konieczności dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów prawa.

W zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu zmianie uległy:

- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: zmniejszenie z 50% na 30%,

- maksymalna wysokość zabudowy: zwiększenie z 12m do 14m (zwiększenie wysokości dotyczy tylko terenu 2/01.MW),

- zrezygnowano z określenia minimalnej wysokości zabudowy: w obowiązującym planie jest to 11m,

- kąt nachylenia dachu: z 30^0-45^0 do 12^0-40^0 (zmiana kąta nachylenia dotyczy tylko terenu 2/01.MW),

- linię zabudowy: zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 do 4 m od drogi dojazdowej położonej po zachodniej stronie terenu.

Możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy działki wynika już z obowiązującego planu (projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie). Wysokość zabudowy na terenach sąsiednich jest zróżnicowana: od strony zachodniej ok. 7 i 8 m, od strony północnej ok. 13 m a od strony wschodniej ok. 15 m.

Projekt zmiany planu zwiększa maksymalną wysokość budynku do 14m, co nie powinno w istotny sposób ograniczać dotychczasowego korzystania z sąsiednich nieruchomości. Kwestie dotyczące zacieniania regulują zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Na terenie nie występuje zagrożenie podtapiania nieruchomości związanych z intensywnymi opadami deszczu, ponieważ w sąsiedztwie istnieje sieć kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w części dotyczącej doprecyzowania sposobu usytuowania głównej kalenicy budynku,

- **nie uwzględnić** uwagi w części dotyczącej wysokości zabudowy.

5. Uwaga złożona 28.05.2018 r. przez osobę prawną .

Treść uwagi:

Składający uwagę nie zgadzają się na przeznaczenie części terenu (karta nr 2/02.MW) pod zabudowę mieszkaniową i wnoszą o utrzymanie funkcji rekreacyjnej terenu (boiska).

Uzasadnienie:

W karcie terenu 2/01/MW i 2/02.MW wskazano na przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jako właściciele sąsiednich posesji (Piłsudskiego

4, 4a i 7a w sposób rażący odczujemy zmianę sposobu zagospodarowania terenów przyległych. Projekt planu przygotowano wyłącznie w oparciu o zabezpieczenie interesów inwestora bez uwzględnienia potrzeb właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Składający uwagę wnoszą o pozostawienie boiska z którego korzystają okoliczni mieszkańcy Pasłęka. Pas zieleni otaczający boisko stanowi barierę ochronną i azyl odgradzający od ulicy wojewódzkiej. Przeznaczenie terenu pod zabudowę spowoduje wycięcie drzew. Utrzymanie terenu jako część rekreacyjna była wcześniej przez władze miasta odbierana pozytywnie.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

Teren w obowiązującym planie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co zostało podtrzymane w projekcie zmiany planu. Obszar jest własnością gminną, obecnie na terenie istnieje boisko.

W związku z powyższym postanawiam **uwzględnić** uwagę.

6. **Uwaga złożona 28.05.2018 r. przez osobę fizyczną z listą poparcia okolicznych mieszkańców.**

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o:

- nie umożliwianie na terenie 2/01.MW lokalizowania budynków wyższych niż 12 m,

- pozostawienie funkcji rekreacyjnej na terenie obecnego boiska.

Uzasadnienie:

Dla terenu 2/01.MW i 2/02.MW wskazano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a maksymalną wysokość budynków ustalono na 14 m (dla terenu 2/01.MW) i 12 m (dla terenu 2/02.MW). Dopuszczono również lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zmniejszono linię zabudowy z 6 do 4 m i wprowadzono kąty nachylenia dachu odmienne od znajdujących się na terenach sąsiednich.

Na nieruchomościach sąsiednich znajduje się zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna, której wysokość nie przekracza 8m.

Sugerowane w projekcie zmiany wysokości budynków są wielokrotnie wyższe niż domków jednorodzinnych na sąsiednich działkach. Posadowienie budynków wielokrotnie wyższych spowoduje negatywne skutki, min. zacienienie, chaos estetyczny, zwiększenie ruchu samochodowego związanego z większą ilością osób zamieszkujących.

Nie wskazano jakiemu interesowi publicznemu miałoby służyć zacienianie obszarów sąsiednich, wzmożenie gęstości zaludnienia, zaburzenie lokalnej zabudowy.

Nie wyważono kwestii pozostawienia terenów rekreacyjnych jako zabezpieczających interes publiczny społeczności lokalnej.

Projekt planu przygotowano wyłącznie w oparciu o zabezpieczenie interesów inwestora terenu 2/01.MW dostosowując wszystkie zapisy planu do jego potrzeb z pominięciem właścicieli nieruchomości sąsiednich i społeczności lokalnej.

Składająca uwagę kwestionuje możliwość podwyższenia zabudowy w karcie terenu 2/01/MW powyżej 12 m.

Nie zgadza się na przeznaczenie terenu 2/02.MW pod zabudowę mieszkaniową, podczas gdy spełniał on dotychczas funkcję rekreacyjną. (boisko). Wola mieszkańców co do utrzymania tej funkcji była sygnalizowana gminie, które odnosiła się do tych propozycji pozytywnie. Teren boiska jest ważny dla mieszkańców, umożliwia regenerację.

Analizując uwagę stwierdzam, co następuje:

W obowiązującym planie teren, którego dotyczy uwaga, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterach budynków. W projekcie zmiany planu podtrzymano takie przeznaczenie terenu.

Teren 2/02.MW jest własnością gminną. Obecnie istnieje tam boisko.

Procedowana zmiana planu modyfikuje tylko niektóre parametry zabudowy i ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oraz uzupełnia plan o zapisy wynikające z konieczności dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów prawa.

W zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu zmianie uległy:

- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: zmniejszenie z 50% na 30%,

- maksymalna wysokość zabudowy: zwiększenie z 12m do 14m (zwiększenie wysokości dotyczy tylko terenu 2/01.MW),

- zrezygnowano z określenia minimalnej wysokości zabudowy: w obowiązującym planie jest to 11m,

- kąt nachylenia dachu: z 30^0-45^0 do 12^0-40^0 (zmiana kąta nachylenia dotyczy tylko terenu 2/01.MW),

- linię zabudowy: zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 do 4 m od drogi dojazdowej położonej po zachodniej stronie terenu.

Możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy działki wynika już z obowiązującego planu (projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie). Wysokość zabudowy na terenach sąsiednich jest zróżnicowana: od strony zachodniej ok. 7 i 8 m, od strony północnej ok. 13 m a od strony wschodniej ok. 15 m.

Projekt zmiany planu zwiększa maksymalną wysokość budynku do 14m, co nie powinno w istotny sposób ograniczać dotychczasowego korzystania z sąsiednich nieruchomości. Kwestie dotyczące zacieniania regulują zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W związku z powyższym postanawiam:

- **uwzględnić** uwagę w zakresie pozostawienia funkcji rekreacyjnej (boiska),

- **nie uwzględnić** uwagi w zakresie obniżenia wysokości zabudowy.

BURMISTRZ PASŁĘKA

dr Wiesław Śniecikowski