

BOI UMIG Mikołajki

Od:
Wysła
Do:

.pl>

Temat
Załącz



RPW/10260/2024 P
Data: 2024-11-18

From: [redacted]
Sent: Sunday, November 17, 2024 5:53 PM
To: Umig <Umig@mikolajki.pl>
Subject: petycja do rady miasta Mikołajki

Szanowni Państwo Radni

W imieniu swoim oraz osób zainteresowanych sprawą składam petycję do Rady Miasta Mikołajki dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nr 049 **Terenów wokół jeziora Łuknajno**, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/89/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 8 listopada 2021 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod poz. 13 z dnia 4 stycznia 2022 r.

Pragnę zwrócić uwagę na istotne nieprawidłowości i problemy wynikające z obecnych zapisów planu, które zostały szczegółowo omówione i uzasadnione w załączonym dokumencie. W petycji wskazuję na naruszenia zasad proporcjonalności i równości, przekroczenie uprawnień planistycznych oraz negatywny wpływ obecnych zapisów na rozwój gminy i prawa mieszkańców.

W związku z tym wnoszę o:

1. Rozpatrzenie niniejszej petycji i podjęcie działań zmierzających do modyfikacji zapisów MPZP w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami społecznej sprawiedliwości.
2. Opublikowanie niniejszej petycji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Mikołajki zgodnie z wymogami prawnymi, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów dotyczących ochrony danych osobowych zgodnych z RODO.

Wszystkie szczegółowe wyjaśnienia, analiza oraz propozycje zmian zostały zawarte w załączniku do niniejszego maila. Proszę o potwierdzenie otrzymania wiadomości oraz informację o dalszym toku procedowania mojej petycji.

Na koniec dodam że Prokuratura Okręgowa w Olsztynie oraz Rejonowa w Kętrzynie prowadzą dochodzenie w sprawie oraz ten Plan został zaskarżony do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Oto lista podstawowych zasad, które zdaniem skarżącego zostały naruszone, wraz z odpowiednimi podstawami prawnymi z Konstytucji RP przy uchwalaniu MPZP 049 Uchwałą Nr XXVIII/89/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 08 listopada 2021 r. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 13 z dn. 04.01.2022 r.

1. Zasada proporcjonalności

- **Podstawa prawna:** Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Ograniczenia prawa własności mogą być nakładane tylko wtedy, gdy są konieczne, proporcjonalne i służą ochronie interesu publicznego. Całkowity zakaz zabudowy może być nieproporcjonalny, jeśli odbiera właścicielowi realną możliwość korzystania z nieruchomości bez wystarczającego uzasadnienia.

2. Zasada równości

- **Podstawa prawna:** Art. 32 ust. 1 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Każdy powinien być traktowany jednakowo w podobnych sytuacjach. Naruszenie tej zasady zachodzi, gdy jedna działka jest objęta zakazem zabudowy, a inne sąsiednie działki nie, mimo że znajdują się w podobnych warunkach.

3. Zakaz dyskryminacji

- **Podstawa prawna:** Art. 32 ust. 2 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Konstytucja zabrania dyskryminacji z jakiegokolwiek przyczyny. Ograniczenie prawa do zabudowy tylko dla jednej działki może być postrzegane jako dyskryminacja, jeśli inne działki są traktowane korzystniej bez dostatecznego powodu.

4. Ochrona prawa własności

- **Podstawa prawna:** Art. 64 ust. 1 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Konstytucja chroni prawo do własności i zapewnia każdemu możliwość korzystania z majątku. Zakaz zabudowy wprowadzony bez uzasadnienia narusza to prawo, odbierając właścicielowi możliwość użytkowania działki zgodnie z jej przeznaczeniem.

5. Zakaz nadmiernych ograniczeń prawa własności

- **Podstawa prawna:** Art. 64 ust. 3 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Ograniczenia prawa własności muszą być zgodne z ustawą, uzasadnione i proporcjonalne. Zakaz zabudowy, który całkowicie blokuje możliwości właściciela, może być uznany za nadmierny i niezgodny z tym przepisem.

6. Prawo do równej ochrony prawnej

- **Podstawa prawna:** Art. 64 ust. 2 Konstytucji RP

- **Wyjaśnienie:** Każdy właściciel ma prawo do równej ochrony prawnej swoich praw majątkowych. W tej sytuacji, właściciel działki objętej zakazem zabudowy jest w gorszej sytuacji niż właściciele sąsiednich działek, co może naruszać tę zasadę.

7. Zasada ochrony interesu publicznego w ograniczeniach praw jednostki

- **Podstawa prawna:** Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Ograniczenia praw jednostki mogą być nakładane tylko w celu ochrony interesu publicznego, takiego jak porządek publiczny czy bezpieczeństwo. Jeśli zakaz zabudowy nie ma wystarczającego uzasadnienia w interesie publicznym, może naruszać tę zasadę.

8. Zakaz arbitralnego działania władz publicznych

- **Podstawa prawna:** Art. 7 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Władze publiczne mogą działać tylko na podstawie i w granicach prawa. Ograniczenie zabudowy bez odpowiedniego uzasadnienia może być uznane za działanie arbitralne, czyli poza granicami prawa.

9. Zasada sprawiedliwości społecznej

- **Podstawa prawna:** Art. 2 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Polska jest państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Jeśli właściciel tej działki jest traktowany mniej korzystnie niż właściciele sąsiednich działek, może to naruszać zasady sprawiedliwości społecznej.

10. Zasada równości w dostępie do korzystania z praw publicznych

- **Podstawa prawna:** Art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP
- **Wyjaśnienie:** Każdy ma równe prawo do korzystania z praw publicznych, w tym prawa do zagospodarowania nieruchomości. Wprowadzenie zakazu zabudowy tylko dla jednej działki może stanowić nierówność w dostępie do tych praw, jeśli właściciele innych, podobnych działek mają szersze możliwości zagospodarowania.

Jak wynika z zaświadczeń Burmistrza Miasta Mikołajki z 3 marca 2023 r., znak: PPZ.6727.Z.75.2023(zał nr 26) i PPZ.6727.Z.76.2023 (załącznik nr. 27), miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki uchwalony uchwałą Nr VIII/60/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 13 grudnia 1994 r (załącznik nr 28) położone były w całości na terenach pozostałych (Tekst planu --- Rozdział 2, pkt 6, Tabela str. 7, Lp. 12) Rozdział 3 Ustalenia planu dotyczące obszaru całego miasta punkt 1 punkt 3 mówi Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowane we wszystkich jednostkach bilansowych, generalnie na obrzeżu miasta, wygasł w dniu 1 stycznia 2004 r. na podstawie art. 87 ust. 3 upzp, a w okresie między utratą mocy prawnej ww. planu miejscowego a uchwaleniem MPZP Nieruchomości nie były położone na terenach objętych miejscowym planami zagospodarowania przestrzennego. Mieliśmy zatem do czynienia z tzw. luką planistyczną. **Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 22.05.2019 r.** uznał, że wyżej wskazana reguła rozumiana w ten sposób, że pozwala na ustalenie mniej korzystnego przeznaczenia nieruchomości niż w planie miejscowym uchwalonym przed 1.01.1995 r., jest niezgodna z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, stanowiącym, że własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

Wyrok TK z 22.05.2019 r., SK 22/16, OTK-A 2019, poz. 48 orzeka :

Art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), rozumiany w ten sposób, że pozwala na ustalenie mniej korzystnego przeznaczenia nieruchomości niż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY MIKOŁAJKI
WYROK NR II SA/WR 127/19
CZĘŚĆ II
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone z zabudowy

6) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone zarówno użytki rolne jak również zabudowa zagrodowa;

Ustala się dla poszczególnych stref wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego podstawowych wskaźników urbanistycznych zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów. Poszczególne wskaźniki zostały ustalone jako minimalne lub maksymalne i należy traktować je jako wytyczne podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie ewentualnych odstępstw powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających w szczególności zagospodarowanie terenów otaczających.

Tabela 1

miejski	mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna, usługi lokalne związane z zabudową mieszkaniową	Charakter zabudowy: typowa zabudowa miejska (strefy mieszkaniowej), osiedla zabudowy wielorodzinnej powinny być realizowane jako jednolite założenie urbanistyczne z optymalnym poziomem usług lokalnych (usługi w osobnych budynkach lub wbudowane); nowa zabudowa wielorodzinna powinna skalą i charakterem nawiązywać do regionalnych cech miejskiej zabudowy mazurskiej; nie wyklucza się realizacji nowoczesnej architektury uwzględniającej kontekst wynikający z sąsiedztwa; należy unikać funkcji uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej.1) maksymalna wysokość zabudowy:5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy wielorodzinnej,3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy jednorodzinnej,2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:0,30 dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami 0,60 dla zabudowy jednorodzinnej;3) wskaźnik intensywności zabudowy (brutto):zabudowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami – maksymalnie 2,0, zabudowa jednorodzinna –
---------	---	---

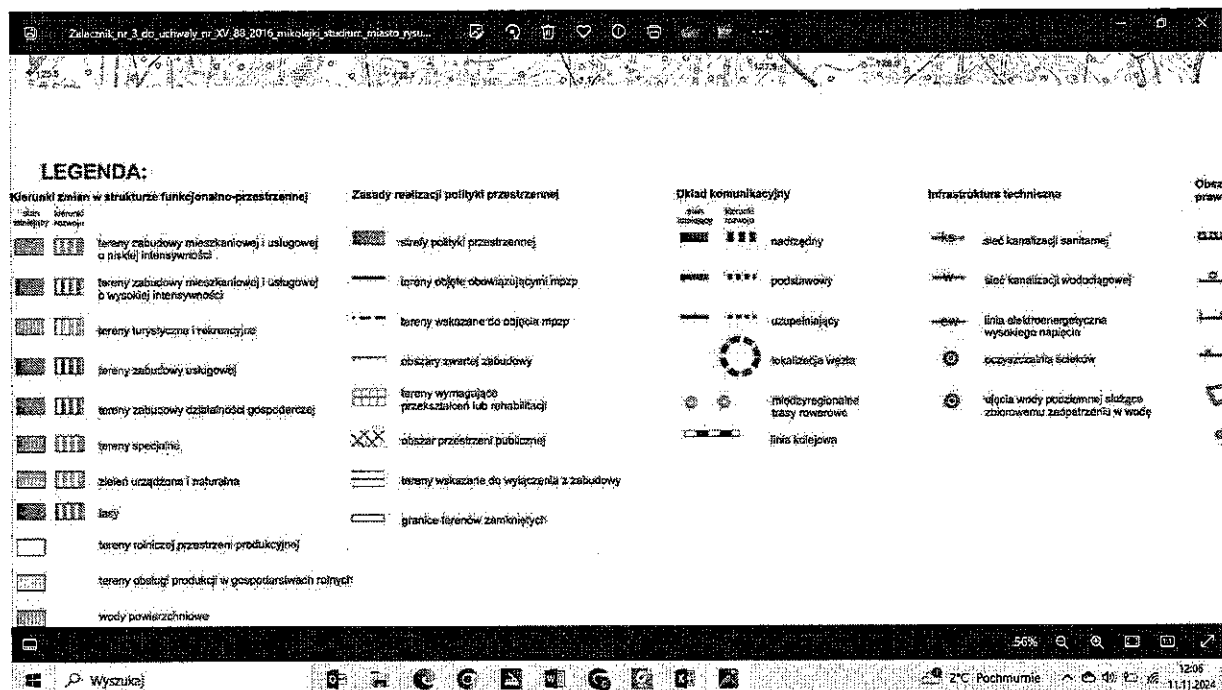
		ustalony poprzez wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zabudowa usługowa – 2,0.
wiejski	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa zagrodowa, produkcja rolna i przetwórstwo rolnicze, zabudowa rekreacji indywidualnej, usługi turystyczne	Zabudowa mieszkaniowa i rekreacji indywidualnej jako dominująca w użytkowaniu terenów; zabudowa zagrodowa jako rozproszona; zabudowa usługowa jako uzupełniająca, w tym w szczególności zabudowa związana ze świadczeniem usług turystycznych (hotele, pensjonaty, gastronomia i inne usługi, obiekty związane z obsługą turystyki wodnej, rowerowej i pieszej) powinna spełniać wysokie wymagania estetyczne i cechować się świeżością stylu architektonicznego, który mógłby stać się marką lokalną; zabudowa mieszkaniowa powinna skalą i stylistyką nawiązywać do charakteru zabudowy mazurskiej; tereny nadbrzeżne należy pozostawić jako przestrzeń ogólnodostępną.1) maksymalna wysokość zabudowy:2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy usługowej z możliwością podwyższenia o jedną kondygnację dla zabudowy hotelowej i pensjonatowej,2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy jednorodzinnej,obiekty szczególne zabudowy usługowej (dominanty) powinno traktować się indywidualnie w kontekście otaczającego krajobrazu,możliwość pokrycia istniejących budynków wielorodzinnych dachem stromym i adaptacji poddasza,2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej – udział zieleni w ogólnej powierzchni zabudowy w strefie powinien być realizowany poprzez odpowiednie zagospodarowanie zielenią przestrzeni publicznej, 0,70 dla zabudowy jednorodzinnej;3) wskaźnik intensywności zabudowy (brutto):zabudowa usługowa - nie ustala się,zabudowa jednorodzinna – ustalony poprzez wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

W świetle dokumentu **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki** wskazano, że dla wyznaczonych obszarów obowiązują określone ograniczenia zabudowy, a także wyłączenia spod zabudowy, które są szczegółowo przedstawione na mapach i w legendzie załączonej do studium. Obszary, które mają być wyłączone z zabudowy, zostały oznaczone w studium w sposób graficzny, przez zakreskowanie liniami poziomymi na mapach.

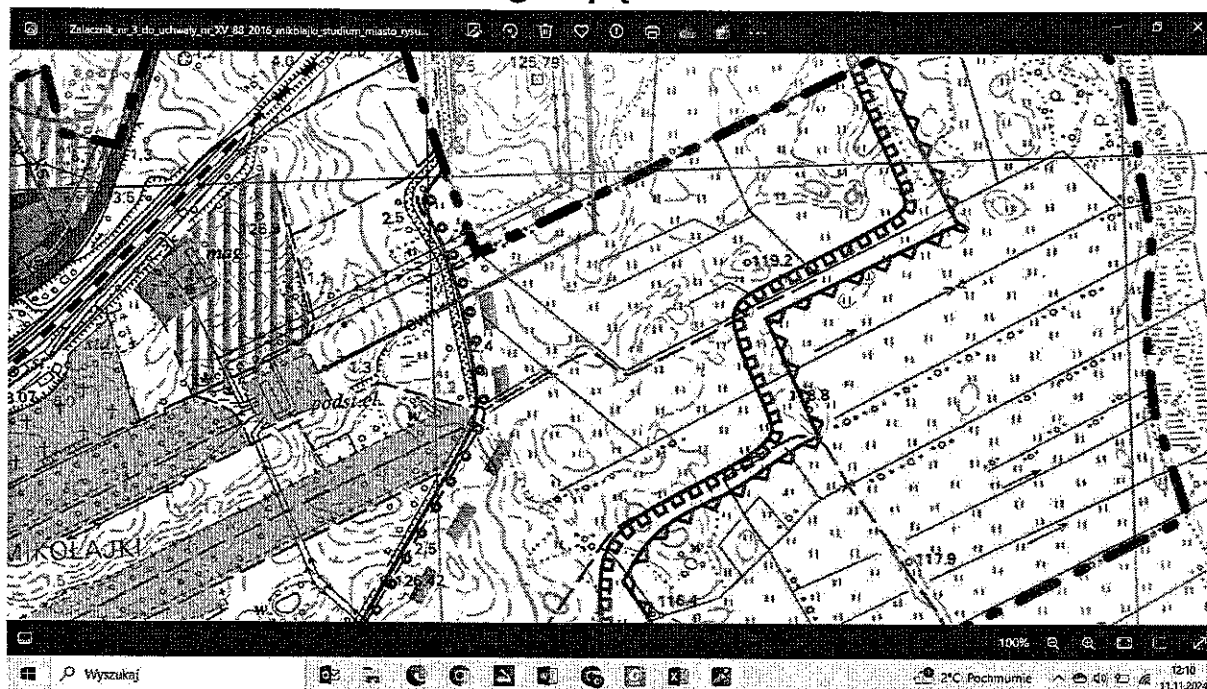
W odniesieniu do moich działek, znajdujących się w granicach miasta Mikołajki, nie zostały one zaznaczone jako wyłączone z zabudowy. Jedyny obszar wyłączony z zabudowy według załączonych map i legendy studium znajduje się w południowej części miasta Mikołajki. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), plan miejscowy powinien być zgodny ze studium, a ustalenie zakazu zabudowy na działkach, które nie zostały w ten sposób oznaczone w studium, stanowi naruszenie tego wymogu.

Wskazana niezgodność planu miejscowego z ustaleniami studium, która wynika z błędnego wprowadzenia zakazu zabudowy dla moich działek, powoduje nieważność części uchwały w zakresie dotyczącym zakazu zabudowy, zgodnie z art. 28 u.p.z.p.

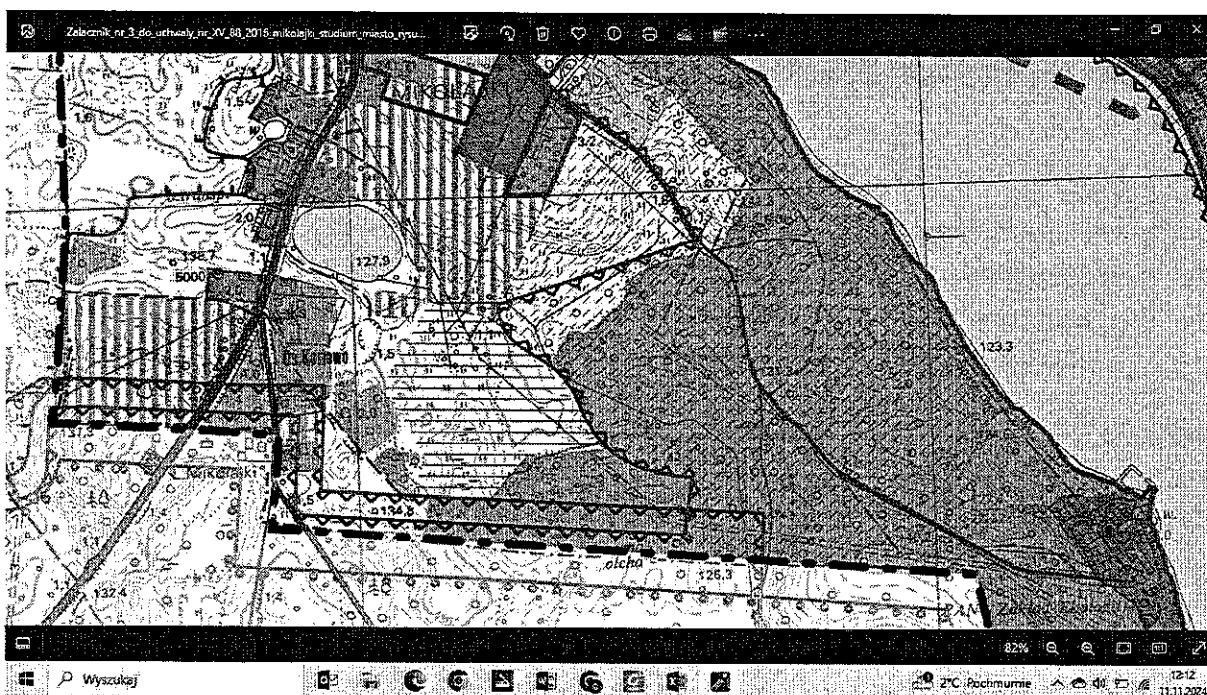
W studium tereny wyłączane z zabudowy zakreskowane liniami poziomymi

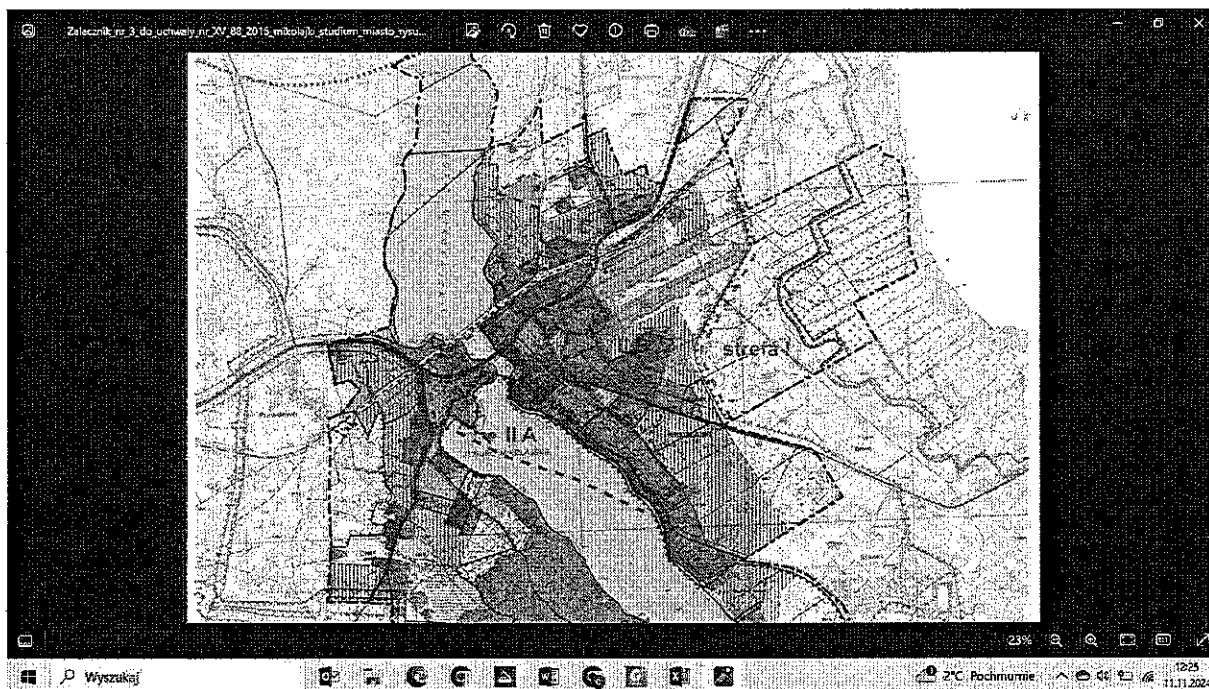


Na moich działkach nie ma takiego wyłączenia



Jedyny taki obszar istnieje w południowej części miasta Mikolajki





Naruszenie zasady proporcjonalności

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 48 działka o nr 351, obejmująca bardzo duży obszar o powierzchni 22 ha, wchodzi klinem w teren objęty MPZP nr 49, który znajduje się na obszarze Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Działka ta, oznaczona w planie jako R.01, nie została objęta zakazem zabudowy, mimo że znajduje się na terenie Parku. Taki brak zakazu narusza zasadę proporcjonalności, ponieważ inne działki w sąsiadującym MPZP 49 są objęte całkowitym zakazem zabudowy, co prowadzi do niesprawiedliwego traktowania nieruchomości w tym obszarze.

MPZP nr 048 z działka nr 351 z możliwością zabudowy



MPZP nr 049 z działkami dookoła bez możliwości zabudowy W tym dwie z możliwością zabudowy nr 359/3 i 362



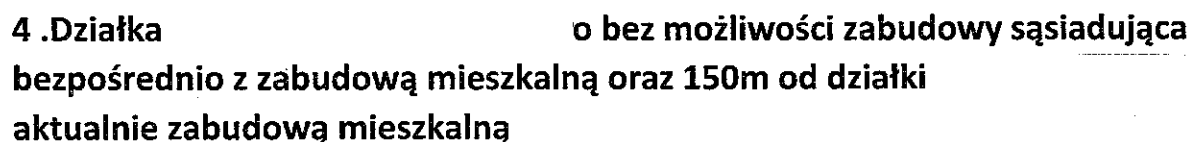
1.

Zarzut: 300 metrów od mojej działki sąsiad otrzymał pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego, mimo że jego działka nie znajduje się na terenie miasta Mikołajki, lecz w obrębie Tałty, poza granicami miasta. Taka sytuacja budzi wątpliwości, ponieważ moja działka jest objęta bardziej restrykcyjnymi ograniczeniami budowlanymi, mimo że znajduje się w mieście.

Działka nr 412/1 zabudowana budynkiem mieszkalnym niecałe 300m od mojej działki nr 158

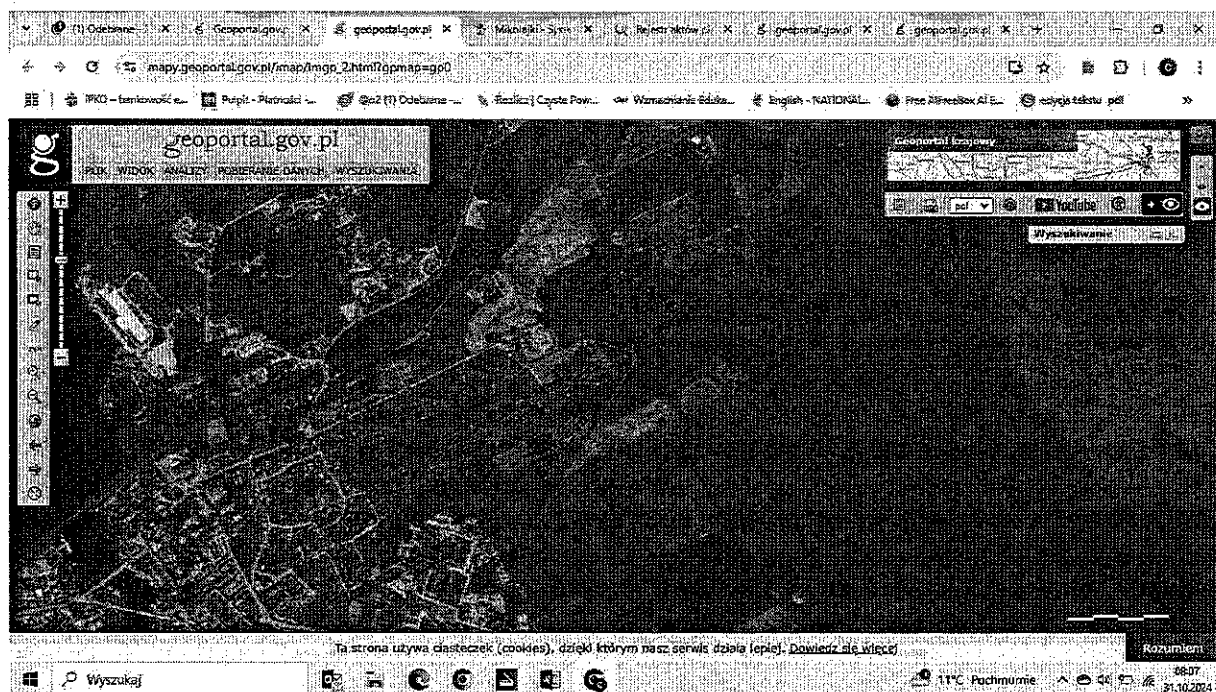


Działka nr 359/3 zabudowana budynkiem mieszkalnym 650 m²
od mojej działki nr 353/9





5. 700m od mojej działki 158 zabudowa wielorodzinna – bloki mieszkalne



6. Zabudowane działki mieszkalno – gospodarcze 300m od mojej działki 158



Działka nr 411 zabudowana budynkami mieszkalno – gospodarczymi 300m od moich działek 158 i 353/7

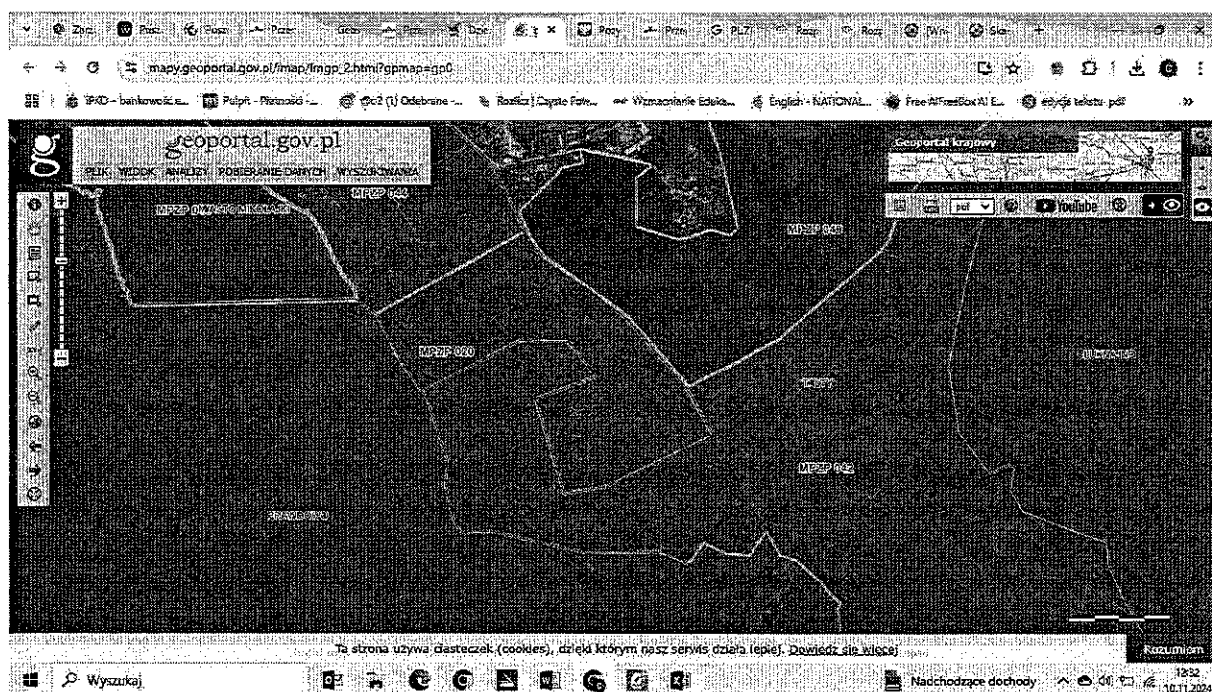


W sąsiadującym planie 020 jedna ogromna działka na jako jeden plan stworzony na zamówienie dewelopera z możliwością zabudowy apartamentowców z max wysokością zabudowy do 16 m 4 kondygnacje

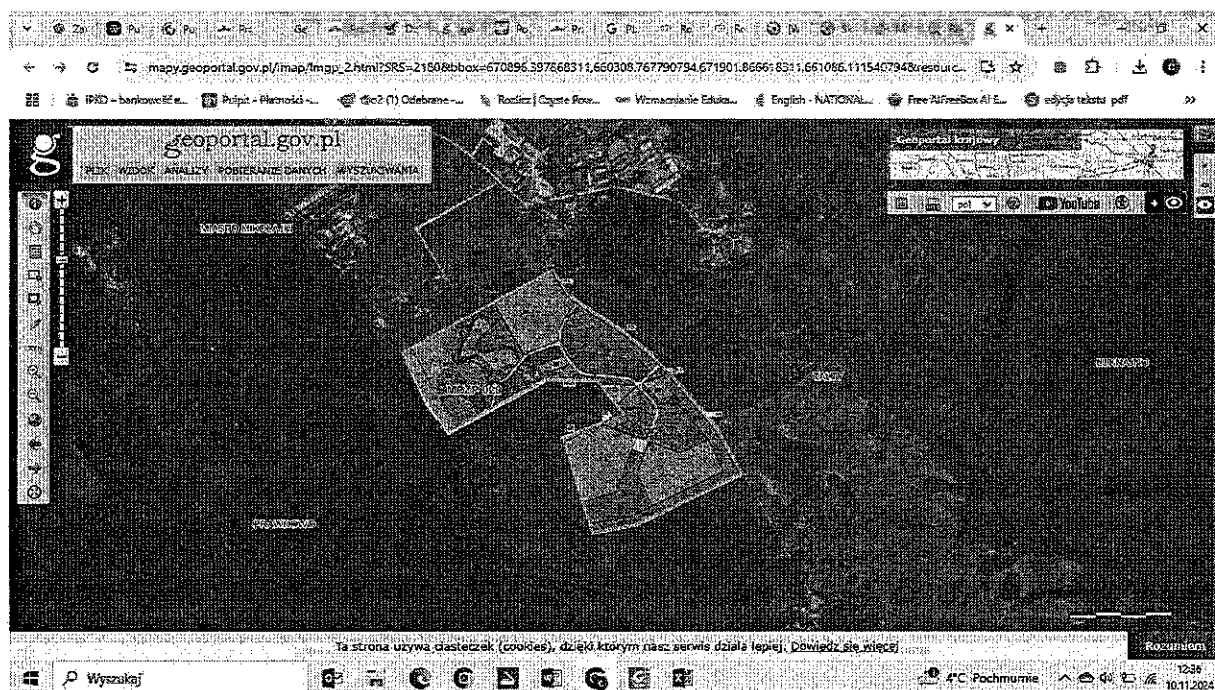


Wokół tereny oznaczone kolorem żółtym z całkowitym zakazem zabudowy

Kolorem niebieskim Obszar Natura 2000 "Puszcza Piska" kod PLB280008



MPZP 020 plan stworzony na zamówienie dewelopera z możliwością zabudowy apartamentowców z max wysokością zabudowy do 16 m, 4 kondygnacje w Obszarze Natura 2000 "Puszcza Piska" kod PLB280008



Porównanie poziomu ochrony:

Mazurski Park Krajobrazowy: Jest formą ochrony przyrody na poziomie krajowym, której celem jest zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych przy jednoczesnym umożliwieniu zrównoważonego rozwoju i turystyki.

Obszar Natura 2000 "Puszcza Piska": Jest częścią europejskiej sieci obszarów chronionych, mającej na celu ochronę siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt o znaczeniu europejskim.

Obszary Natura 2000 są objęte bardziej restrykcyjnymi przepisami ochronnymi wynikającymi z prawa unijnego.

Podsumowując, obszar Natura 2000 "Puszcza Piska" jest wyżej cenioną formą ochrony środowiska w porównaniu z Mazurskim Parkiem Krajobrazowym, ze względu na jego znaczenie w europejskiej sieci obszarów chronionych oraz bardziej restrykcyjne przepisy ochronne.

Niecałe 700 m od mojej działki 353/9 Burmistrz wydał warunki zabudowy dla działki nr 364/1 dla budynku mieszkalnego wolnostojącego wraz z infrastrukturą decyzją z dnia 23.06.2021r nr PBI.6730.64.2021 a następnie działka została podzielona na mniejsze 364/3, 364/5, 364/6



Przebieg postępowania administracyjnego:

1. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

Na BIB Mikołajki uchwały z Sesji nr II/2018 od numeru 5 do numeru 22 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 listopada 2018 roku wszystkie uchwały są z załącznikami z wyjątkiem Uchwały Nr II/15/2018 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 listopada 2018r.

w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Łuknajno gmina Mikołajki. Mimo że w treści § 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 przedstawiający granice obszaru, o którym mowa w §1. To załącznik nie został załączony a przy wyłożeniu planu do publicznej wiadomości oraz uchwaleniu uchwały były rysunki 1A 1B 1C 1D 1E 1F czyli 6 rysunków skoro uchwał o przystąpieniu mówi tylko jednym załącznikiem i jego w ogóle nie widać na BIB to oznacza że mataczono i radnym nie przedstawiono dokładnych granic planu.

http://www.bip.mikolajki.pl/uchwały_2018_2023.htm

2. Brak prognozy skutków finansowych oraz nieprzedstawienie jej radnym

Do akt sprawy dołączyłem e-mail w którym stwierdzała, że burmistrz nigdy nie zaprezentował prognozy skutków finansowych Radzie Miejskiej ani radnym. To stanowisko potwierdziła również druga .. Dodatkowo, w rozmowach z radnymi uzyskałem informacje, że gdyby wiedziały o milionowych roszczeniach odszkodowawczych, jakie mogą wynikać z wprowadzenia zakazu zabudowy nigdy nie głosowałyby za uchwałą wprowadzającą tak rygorystyczny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Fakt, że rada podejmowała decyzję bez pełnej wiedzy o konsekwencjach

finansowych, podważa legalność i rzetelność procesu uchwalania planu. Dodatkowo zapoznając się z dokumentacją tego mpzp gołym okiem można stwierdzić że prognoza skutków finansowych jest świeżo wydrukowana i podbita pieczętą przez , to wzbudziło moje podejrzenia, że dokument mógł być antydatowany i przygotowany na potrzeby postępowania. Dodatkowo, występował zarówno jako urbanista odpowiedzialny za sporządzenie tego planu, jak i jako rzeczoznawca majątkowy wykonujący analizę skutków finansowych. Taka podwójna rola stwarza konflikt interesów, ponieważ osoba przygotowująca plan jednocześnie oceniała jego skutki finansowe, co oznacza, że de facto kontrolował swoje własne działania. Narusza to zasady rzetelności i bezstronności wynikające z art. 24 § 1 pkt 4 kpa, który mówi o wyłączeniu osoby od udziału w postępowaniu, jeżeli istnieje wątpliwość co do jej bezstronności.

3. Niezgodność ostatecznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wytycznymi Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz naruszenie procedur planistycznych

Podstawą prawną zarzutu jest art. 17 pkt 7 i art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1140), które nakładają obowiązek uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z właściwymi organami, w tym Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska (RDOŚ), oraz przestrzegania warunków określonych w uzgodnieniu. Plan musi być zgodny z wytycznymi ochrony środowiska oraz przepisami wynikającymi z innych aktów prawnych, które regulują zagospodarowanie terenów chronionych.

1. **4 marca 2019 r.** – RDOŚ w Olsztynie wydała wytyczne (sygnatura WOOŚ.411.18.2019.MK) dla Burmistrza Miasta i Gminy Mikołajki dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko w związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla terenów wokół jeziora Łuknajno. Wytyczne te podkreślały konieczność przestrzegania zakazu budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 9 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 20, poz. 506).
2. **6 listopada 2019 r.** – Burmistrz złożył pierwszy wniosek o uzgodnienie projektu MPZP (znak: PPZ.067.1.2019), który wpłynął do RDOŚ 8 listopada 2019 r.
3. **15 listopada 2019 r.** – RDOŚ odmówiła uzgodnienia projektu planu (pismo nr WOPN.610.46.12.2019.KPA) z powodu braku pełnej dokumentacji, w tym prognozy oddziaływania na środowisko. W kolejnych pismach (m.in. z 25 marca 2020 r. – WOŚ.410.31.2020.AD oraz 16 kwietnia 2020 r. – WOŚ.410.36.2020.AD) RDOŚ powtarzała konieczność dostosowania projektu do wymogów ochrony środowiska, wskazując na obowiązek przestrzegania zakazu budowy w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych
4. **1 kwietnia 2021 r.** – RDOŚ wydała pozytywną opinię (pismo WOŚ.410.27.2021.AD) dotyczącą projektu MPZP, zaznaczając, że uwzględniono przepisy dotyczące Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w tym zakaz budowy w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

Ostateczna wersja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierała kluczowych zapisów dotyczących zakazów budowy w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, mimo że pozytywna opinia RDOŚ była wydana na podstawie wersji projektu, która te przepisy uwzględniała. Wprowadzenie planu w tej formie jest sprzeczne z wytycznymi ochrony środowiska oraz uzgodnieniem RDOŚ, co narusza art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zobowiązuje do przestrzegania uzgodnionych warunków przy uchwalaniu planu. Zmiana treści planu po uzyskaniu pozytywnej opinii RDOŚ, bez ponownego uzgodnienia tych zmian, stanowi naruszenie procedur określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Takie działanie podważa legalność uchwalonego planu i może stanowić istotne naruszenie prawa, zgodnie z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024, poz. 609), który przewiduje, że uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna. I znowu nasuwa się myśl mataczenia.

4. Brak dróg dojazdowych

Plan miejscowy nr 049 uchwalony przez Radę Gminy narusza przepisy prawa, gdyż działki pozostałe nie posiadają dostępu do drogi publicznej, co stanowi istotne naruszenie zasad planowania przestrzennego, wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, plan miejscowy powinien określać zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym m.in. układ komunikacyjny. Brak dróg dojazdowych może być traktowany jako naruszenie tych zasad.

Działka nr 353/11 na mapie występuje jako droga w planie miejscowym nr 49 nie ma zapewnionego połączenia z drogą publiczną. Droga ta działka nr 353/11 jako dojazdowa do pozostałych działek nie jest w żaden sposób połączona z drogą publiczną i nie została oznaczona żadnym symbolem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Droga działka 353/11 bez połączenia z drogą publiczną

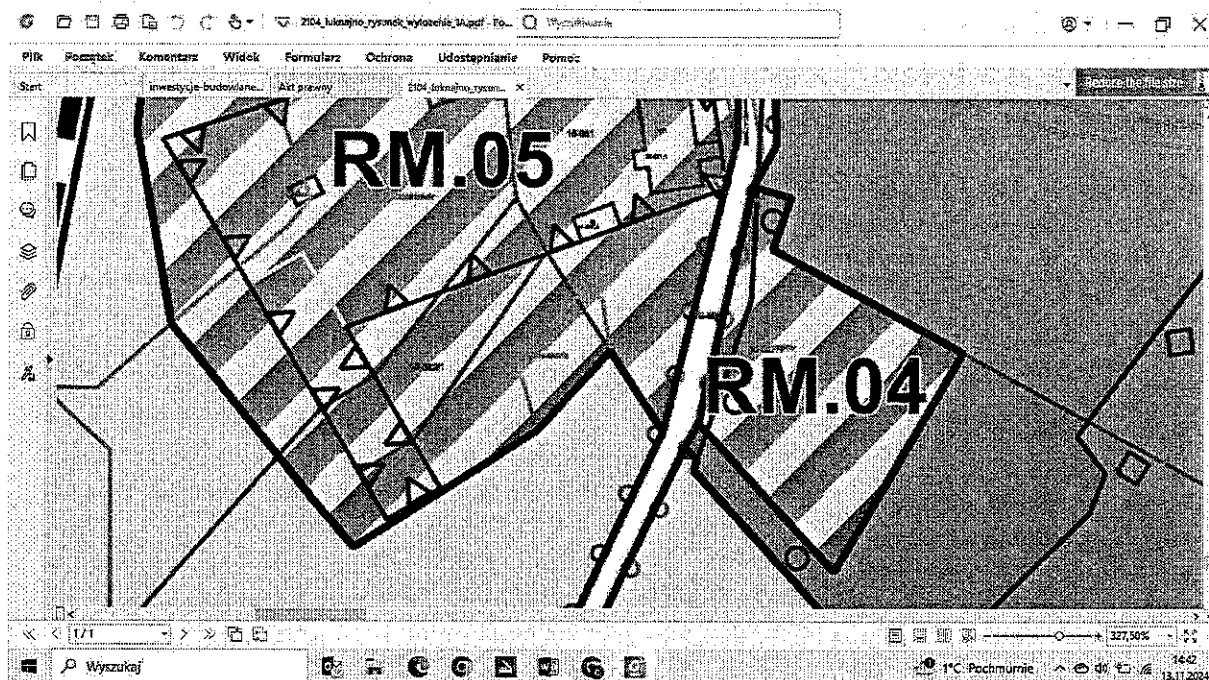


W przybliżeniu widac brak połączenia z działka nr 159 droga publiczna rozdziela ja działka nr 353/12 nie należy do gminy i staram się o odkupienie tej działki



5. Zarzut niezgodności części opisowej z częścią graficzną MPZP

Uchwała dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 049 zawiera niezgodności między treścią uchwały a załącznikiem graficznym, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. W treści uchwały dla terenu oznaczonego jako RM.04 – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, punkt 3) wskazuje, że „linie zabudowy” powinny być zgodne z oznaczeniem na rysunku planu. Tymczasem w załączniku graficznym brakuje wyznaczenia i pokazania linii zabudowy, co stwarza niejasności w interpretacji warunków zabudowy na tym terenie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien określać linie zabudowy w sposób jednoznaczny, aby zapewnić spójność planu. Ponadto, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istotne naruszenia zasad sporządzania planu, takie jak brak zgodności treści uchwały z załącznikiem graficznym, mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub części.



6. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: linie zabudowy

Uchwała miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 049 w zakresie terenów oznaczonych jako RM.07) i RM.08 a byłej starościny Mrągowa która z naruszeniem prawa wydała pozwolenie na budowę browaru dla burmistrza Mikołajek) jest niezgodna z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie ustala linii zabudowy, co znajduje się w sprzeczności z obowiązkami określonymi w ustawie. W treści uchwały, w punkcie 2) dotyczącym tych terenów, stwierdzono: „linie zabudowy – nie ustala się”, co jest niezgodne z wymogami prawnymi. Zgodnie z Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien określać *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych*. Oznacza to, że plan ma obowiązek wskazać linie zabudowy, aby zagwarantować jednoznaczność zasad kształtowania przestrzeni. Ponadto, Art. 15 ust. 3 tej samej ustawy stanowi, że w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (m.in. RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych) konieczne jest, aby linie zabudowy oraz inne elementy dotyczące kształtowania przestrzeni były jednoznacznie określone zarówno w tekście uchwały, jak i graficznie oznaczone w rysunku planu. Brak wyznaczenia linii zabudowy w uchwale i załączniku graficznym powoduje istotne niejasności interpretacyjne oraz sprzeczność z wymaganiami prawnymi, co wpływa na przejrzystość i zgodność planu z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Uchwała miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (049) dla obszarów oznaczonych jako od RM.01 do RM.08 nie spełnia wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie uwzględnia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien precyzować wskaźniki intensywności wykorzystania terenu, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Brak określenia tego wskaźnika w planie dla obszarów od RM.01 do RM.08 stanowi naruszenie zasad planowania przestrzennego, które mogą skutkować degradacją środowiska naturalnego oraz niekontrolowanym zagospodarowaniem przestrzeni.

8. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: gabaryty obiektów

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla wymienionych obszarów mieszkalnych MN.01, MN.02, MN.03, zabudowy zagrodowej od RM.01 do RM.08 oraz usługowych U.01 U.02 U.03 UP.01 nie podano danych dotyczących gabarytów budynków, poza wytycznymi odnoszącymi się do wysokości budynków i liczby kondygnacji. Brak określenia gabarytów budynków stanowi naruszenie wymogów zawartych w **Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, który nakłada obowiązek uwzględnienia gabarytów obiektów. Sprawę wyjaśniał Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z 2012 r. stwierdził: *"(...) gabaryty obiektu budowlanego to takie jego parametry, które pozwolą jednoznacznie określić jakiej wielkości obiekt budowlany może powstać na danym terenie. (...) Wielkość ta zależy także od dopuszczalnej powierzchni zabudowy na danym terenie i konieczności zachowania powierzchni biologicznie czynnej."* Skoro brak jest minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, to na podstawie współczynnika intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie można określić gabarytów obiektu. Pośrednio do tych celów służą właśnie obowiązkowe wskaźniki Z tego wyводу wynika na pewno jedno. Wielkość wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu bezpośrednio wpływa na określenie możliwej do uzyskania wielkości budynku lub budowli.

9. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych

Plan miejscowy dla terenu oznaczonego jako RM.07 przewiduje przeznaczenie tego obszaru na **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych**, co w praktyce oznacza budowę siedliska dla rolników. Teren ten został jednak przeznaczony dla _____, który nie spełnia ustawowych wymogów do tego rodzaju zabudowy – nie jest rolnikiem, nie prowadzi gospodarstwa rolnego i nie posiada odpowiedniej ilości ziemi rolnej.

1. **Art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – Zabudowa zagrodowa, w tym zabudowa siedliskowa, jest przewidziana dla osób prowadzących gospodarstwo rolne, tj. rolników. Przyjęcie planu dla tego typu zabudowy wymaga spełnienia warunków, które gwarantują, że teren będzie wykorzystywany zgodnie z funkcją rolniczą.
2. **Art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – Wymaga, aby plan miejscowy uwzględniał zasady ładu przestrzennego i społecznego, co oznacza konieczność stosowania zgodnych z prawem i przemyślanych rozwiązań. Przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową, która nie spełnia wymogów ustawowych, narusza te zasady i prowadzi do nieuzasadnionego nadania praw budowlanych osobie bez uprawnień.

3. **Przepisy dotyczące uchwalania planu** – Procedura uchwalania planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga uzasadnionych decyzji dotyczących funkcji terenu i przeznaczenia poszczególnych obszarów. Przeznaczenie obszaru RM.07 pod zabudowę siedliskową dla osoby niespełniającej wymogów rolnika stanowi naruszenie tych zasad i jest niezgodne z procedurami uchwalania planu.

Taka decyzja narusza podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz spójności przy podejmowaniu decyzji planistycznych.

10. Ustawa krajobrazowa

zarzut dotyczący obowiązujących przepisów ustawy krajobrazowej oraz nieuwzględnienia jej w ocenie zgodności uchwały nr XXVIII/89/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół jeziora Łuknajno. Sąd nie przeanalizował dokładnie dokumentacji MPZP pod kątem przepisów dotyczących regulacji ogrodzeń i reklam, co stanowiło istotne naruszenie prawa.

Zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszelkie regulacje dotyczące zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń powinny być ustalane w odrębnej uchwale, a nie w planie miejscowym. Potwierdzają to wyroki WSA w Olsztynie:

1. Wyrok z dnia 26 stycznia 2023 r. (sygn. akt II SA/Ol 890/22, w którym sąd stwierdził nieważność podobnych regulacji dotyczących reklam i ogrodzeń, które były sprzeczne z przepisami ustawy krajobrazowej.
2. Wyrok z dnia 17 września 2020 r. (sygn. akt II SA/Ol 270/20, gdzie również stwierdzono nieważność uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części regulującej zasady dotyczące reklam i ogrodzeń, co było sprzeczne z ustawą krajobrazową.

Dodatkowo, Wojewoda Warmińsko-Mazurski w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 30 czerwca 2023 r. (Nr PN.4131.251.2023) stwierdził nieważność uchwały rady miejskiej w Mikołajkach części regulującej zakazy dotyczące ogrodzeń oraz reklam w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

11.Ograniczenia w zakresie ogrodzeń

Uchwała, w § 7 pkt 4, wprowadza całkowity zakaz realizacji ogrodzeń na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami MN (tereny mieszkalne) oraz RM (tereny zabudowy zagrodowej). Tak daleko idące ograniczenie w zakresie zakazu grodzienia na terenach rolnych uniemożliwia efektywne korzystanie z nieruchomości w celach rolniczych, takich jak wypas zwierząt. Rolnik pozbawiony możliwości grodzienia pastwisk nie może w sposób efektywny prowadzić działalności rolniczej.

12. Zarzut dotyczący nadmiernych ograniczeń w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów

W § 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu pkt 2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, obiektów rekreacyjnych, garaży wykonanych z blachy, hal namiotowych, kiosków i wiat; oraz § 14. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Taki zapis w uchwale wprowadza zakaz zabudowy tymczasowej, co znacząco ogranicza możliwości zagospodarowania nieruchomości w sposób zgodny z potrzebami właścicieli oraz utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej i rolniczej. Zakaz ten jest nadmiernie restrykcyjny i nie uwzględnia specyfiki terenów, na których powinny być możliwe czasowe rozwiązania infrastrukturalne,

Uchwała Rady Miejskiej nr XXVIII/89/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 8 listopada 2021 r. wprowadza wiele błędów i nieprawidłowości, które skutkują koniecznością wprowadzania zmian do planu miejscowego za pomocą kolejnych uchwał. Przykładem jest uchwała z dnia 28 listopada 2023 roku, która została podjęta na prośbę Mazurskiego Parku Krajobrazowego i dopuszcza zmiany w zakresie dotychczasowego "całkowitego zakazu zabudowy". Propozycja zmieniony plan uwzględnia:

1. Przebudowę urządzeń wodnych oraz rowów melioracyjnych.
2. Przebudowę i remont wież widokowych.
3. Przebudowę i remont budynków folwarku.
4. Budowę ścieżki przyrodniczej.
5. Działania w zakresie lokalizacji małej infrastruktury turystycznej, takich jak ławki, ławko-daszki, tablice informacyjne czy podesty widokowe.
6. Działania w zakresie remontu nawierzchni dróg na potrzeby wyznaczenia szlaku rowerowego.
7. Przebudowę urządzeń wodnych w postaci wykonania zastawek piętrzących wodę.
8. Budowę przepustów na ciekach wodnych umożliwiających działalność rolniczą oraz czynną ochronę łąk.
9. Budowę jazu piętrzącego na jeziorze Łuknajno.

Powyższe zmiany pokazują, że pierwotny zakaz zabudowy został uchwalony w sposób nieracjonalny i niezgodny z rzeczywistymi potrzebami ochrony środowiska, lokalnej społeczności oraz wymogami infrastrukturalnymi. Uchwała w obecnym kształcie wymaga gruntownej korekty, aby uniknąć dalszych niezgodności z prawem i potrzebami mieszkańców.

Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) gminy Mikołajki wskazuje na długotrwałe, systemowe i celowe działania burmistrza Piotra Jakubowskiego, które prowadzą do nieproporcjonalnych ograniczeń, nierównego traktowania właścicieli nieruchomości oraz przekroczenia granic władztwa planistycznego. Tego typu działania są konsekwentnie realizowane przez niemal ćwierć wieku jego urzędowania. Wprowadzenie nieuzasadnionych ograniczeń, takich jak całkowite zakazy zabudowy w wybranych obszarach, przy jednoczesnym przyznawaniu preferencyjnych warunków inwestorom powiązanym z burmistrzem, prowadzi do rażącego naruszenia zasady proporcjonalności oraz równości. W szczególności tereny sąsiadujące z działkami burmistrza lub jego znajomych są przeznaczane na atrakcyjne cele inwestycyjne (np. hotele, apartamentowce), podczas gdy inne działki w podobnych lokalizacjach są objęte zakazami zabudowy. Burmistrz Piotr Jakubowski wielokrotnie i systemowo wykorzystywał swoje stanowisko do celowych działań na rzecz

wybranych osób i podmiotów, naruszając tym samym interes publiczny, zasady równości i proporcjonalności oraz przekraczając granice władztwa planistycznego. Tego typu praktyki wymagają nie tylko rewizji poszczególnych planów, ale również przeprowadzenia szczegółowej kontroli działań burmistrza na przestrzeni całego okresu jego urzędowania.

Analiza MPZP Miasta i Gminy Mikołajki

Po przeprowadzeniu dokładnej analizy wszystkich MPZP w gminie mikołajki doszedłem do wniosku że 90% planów została wykonana na zamówienie developerów pod konkretne inwestycje oraz dla znajomych, sąsiadów, rodziny i samego burmistrza Mikołajek Piotra Jakubowskiego tylko kilka planów nie dotyczyła tego proceduru. Wszystkie MPZP umieszczone są na BIB Mikołajki okres obejmuje kiedy Piotr Jakubowski był radnym i burmistrzem.

MPZP 001 Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 11 poz. 29 z dn. 18.03.1996 r.

Kilka działek wydzielonych przeznaczonych zostało na budownictwo mieszkaniowe i pensjonatowe w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości burmistrza w Starych Sądach w tym działka 86/5 której właścicielem został kolega burmistrza Kammbud sp zoo **Działka nr 86/5 (0,5 ha)** – sprzedana w 2022 roku za 850 tys. zł. W tym przypadku, mimo wysokiej ceny transakcji, opłata planistyczna nie została naliczona, ponieważ burmistrz stwierdził, że nie spełniono przesłanek wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To budzi poważne wątpliwości, zwłaszcza że działka znajdowała się w tym samym MPZP co inne działki, dla których naliczono opłaty, nawet jeśli były one zaniżone.

MPZP 002 Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 33 poz. 86 z dn. 20.05.1996 r.

Kilka działek zostało przeznaczonych dla deweloperów i właścicieli ośrodków wypoczynkowych na budowę rozbudowę i nadbudowę ośrodka wypoczynkowego oraz plaż i niezbędnej infrastruktury powstał tam Mikołajki Resort Hotel & Spa i właścicielem jest MIKOŁAJKI RESORT-SPÓŁDZIELNIA WŁAŚCICIELI oraz Apartamenty & SPA MARINA NAWIGATOR i Willa NaviOne Mikołajki

MPZP 003 Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 41 poz. 220 z dn. 08.07.1998 r.

Plan ten został specjalnie wykonany dla | _____ oo gdzie była była zarejestrowana pod adresem Stare Sady 1 i tereny te zostały przeznaczone pod budownictwo pensjonatowe i usługi turystyczne.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI Delegatura w Lublinie INFORMACJA O WYNIKACH KONTROLI Zbywania nieruchomości komunalnych przez gminy LLU-41022-2003 Nr ewid.: 174/2003/P-03-149/LLU

Stwierdziła że burmistrz sprzedał nieruchomości gminne w trybie bezprzetargowym, mimo braku przesłanek określonych w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, umożliwiających odstąpienie od przetargu w cenie niższej od wartości ustalonej przez

rzeczoznawcę majątkowego. Było to niezgodne z art. 67 ust. 3 ugn, niekorzystnie rozporządził nieruchomościami komunalnymi (art. 296 § 1 k.k.), były to działki 59/9 i 57/6 dla INSEL HOTEL Sp zoo aktualnie INSEL HOTEL jest w upadłości a wspólnik I jest po sąsiedztwie z burmistrzem Stare Sady 20 i prowadzi nową spółkę Kammin sp zoo.

Od razu rzuca się w oczy powiązanie burmistrza ze sprzedażą działek gminnych po zaniżonych cenach oraz zatwierdzenie planu dla tej samej osoby właściciela sp zoo mała tego ta sama sytuacja dotyczy MPZP 008

MPZP 004 Dz. Urz. Woj. Suwałskiego brak na BIB

Jeden z niewielu planów który został uchwalony dla miasta Mikołajki

MPZP 005 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 24 poz. 384 z dn. 18.04.2000 r.

Plan został zrobiony dla kilkunastu działek z przeznaczeniem na tereny mieszkalne i turystyczne jest to plan zrobiony na obrzeżach wsi Jura Wielka ciekawe dlaczego nie objął on wsi tylko te działki które sąsiadują bezpośrednio z ośrodkiem wypoczynkowym PKN ORLEN w nawiasie mówiąc z informacji burmistrz Jakubowski spotkał się z restauracji w Mikołajkach oraz listy spotkań w siedzibie Orlenu wynika że burmistrz spotykał się z Obajtkiem kilkakrotnie i piwo z browaru burmistrza jest sprzedawane na stacjach Orlen (sprawdzić właściciela działek objętych tym planem)

MPZP 006 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 5 poz. 58 z dn. 24.01.2001 r.

Ten plan został wykonany dla burmistrza Piotra Jakubowskiego oraz którzy przekazali darowizną dla zostały wydzielone z księgi wieczystej nr OL1M 00026072/4 W planie tym burmistrz wytyczył dla siebie drogę dojazdową nr działki 90/87 oraz zamienił działkę nr 90/88 żeby uzyskać drogę i przeznaczył działki na budownictwo mieszkaniowe, oraz działka działaka 86/5 której właścicielem został kolega burmistrza sp zoo została przekształcona na teren mieszkalno-usługowy

MPZP 007 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 54 poz. 872 z dn. 02.07.2001 r.

Specjalnie plan przygotowany dla jednego właściciela działek nr 71 i 74/1 we wsi Faszcz 32 przeznaczenie tereny usług turystycznych oraz mieszkalne (sprawdź księgi kto jest właścicielem lub był w tamtym okresie)

MPZP 008 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 54 poz. 371 z dn. 02.07.2001 r.

Ponownie plan przygotowany dla którym pisałem w MPZP 003 przeznaczenie budynki mieszkalne oraz duże połacie ziemi przeznaczone na usługi hotelarsko-turystyczne, hale tenisowe, hale do jazdy konnej, ujeżdżalnie koni z widownią, pływalnie i fitness cluby stajnie i itp.; zespół rehabilitacyjno-hotelowy na 200 miejsc obiekty gastronomii i obsługi administracji. Dodać należy informacje że burmistrz mikołajek przez długi okres był prezesem Jeździeckiego Klubu Sportowego „Mikołajki” w Starych Sadach a wiceprezesem był

jest właścicielem nieruchomości obejmujących teren planu, w składzie komisji rewizyjnej znalazła się

MPZP 009 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 61 poz. 1005 z dn. 25.07.2001 r.

Kolejny plan przygotowany pod ośrodek rekreacyjny Hotel Mazurski Dworek Masurian Lake Resort kilka działek objęte planem tylko ten hotel plus kilka domków do budowy dla jednego właściciela kolegi burmistrza

MPZP 010 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 134 poz. 1815 z dn. 05.12.2001 r.

Plan przygotowany dla jednego właściciela jednej działki nr 79 w Mikołajkach ul. Leśna 4, ziemia rolna przekształcona na budownictwo mieszkalne zostało wytyczone 8 działek i komunikacja wewnętrzna obecnie wybudowany został pensjonat (sprawdzić niezgodność z planem budownictwo mieszkalne nie jest budownictwem usługowym)

MPZP 011 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 3 poz. 51 z dn. 14.01.2002 r.

Specjalnie plan przygotowany dla działki nr 533/5 która została podzielona na mniejsze i wydzielona droga dojazdowa w Mikołajkach ul. Warszawska 13 dla jednego właściciela (sprawdzić właściciela i powiązania z Burmistrzem)

MPZP 012 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego brak na BiB

Plan przygotowany na budownictwo mieszkaniowe później częściowo zmieniony MPZP 028 na budownictwo mieszkalno-usługowe pod developera obecnie budowa apartamentowców na sprzedaż

MPZP 013 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 47 poz. 734 z dn. 16.04.2002 r.

Jedna działka o nr 5/4 nad jeziorem Tałtowisko plan przygotowany pod budowę hotelu Sheraton na około 700 miejsc noclegowych z restauracjami salami konferencyjnymi i basenem. To jest plan na zamówienie pośrednika burmistrza który zażądał od 3mln łapówki za zmianę MPZP nr 022

MPZP 014 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 155 poz. 2101 z dn. 29.11.2002 r.

Plan przeznaczony dla jednej działki 2/5 dla jednego właściciela w Mikołajkach ul. Mrągowska 20A z przeznaczeniem na budownictwo mieszkalno-pensjonatowe, działka należąca do kolegi burmistrza, teren ten ponownie został zmieniony w planie nr 055 na budowę mariny i apartamentowców o wysokości do 19m

MPZP 015 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 155 poz. 2102 z dn. 29.11.2002 r.

Kolejny plan na zamówienie koleśa burmistrza Hotel Roberts Stare Sady 4. Tylko działki Śliwińskiego żadne i inne w tym planie zostały przeznaczone na hotele, baseny spa itd.

MPZP 016 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 9 poz. 168 z dn. 20.01.2003 r.

Ponownie plan dla jednej działki nr 35/4 dla jednego właściciela na budownictwo mieszkaniowe została podzielona na mniejsze i wytyczone drogi w Starych Sadach po sąsiedzku z (sprawdzić właściciela)

MPZP 017 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 70 poz. 1050 z dn. 25.05.2003 r.

Specjalnie przygotowany plan pod budowę pensjonatu dla właściciela przy ul Spacerowej 7 w Mikołajkach obecnie wybudowany Hotel Amax ,właścicielem grupy AMAX jest : kolega burmistrza któremu burmistrz wydierżawia nabrzeże w mikołajkach za śmieszne pieniądze na okres kilkunastu lat poza przetargiem

MPZP 018 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 180 poz. 2172 z dn. 27.11.2003 r.

Specjalnie przygotowany plan dla jednego właściciela Dewelopera kilku działek pod zabudowę mieszkalno-turystyczną hotelową z wyszczególnieniem miejsc parkingowych dróg małe budynki hotelowe do 100 miejsc noclegowych pola mini golfowe korty port jachtowy budowa kanału do basenu portowego pomosty i punkt widokowy

MPZP 019 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 180 poz. 2173 z dn. 27.11.2003 r.

Plan wykonany dla jednej osoby trzy działki obok siebie nad jeziorem Tałty, nieruchomość przeznaczenie usługi turystyczne (sprawdzić właściciela i powiazania z burmistrzem)

MPZP 020 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 7 poz. 138 z dn. 21.01.2004 r.

Plan wykonany na zamówienie dewelopera jedna działka 30 h w Mikołajkach obecnie budowany VISTA Mikołajki Marina & Resort z wydzieleniem, dróg, parkingów, basenów, portu- apartamentowce obecnie w sprzedaży. z max wysokością zabudowy do 16 m, 4 kondygnacje w Obszarze Natura 2000 "Puszcza Piska" kod PLB280008

MPZP 021 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 7 poz. 139 z dn. 21.01.2004 r.

Plan wykonany na zamówienie dla jednego właściciela na potrzeby usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych

MPZP 022 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 196 poz. 2758 z dn. 18.12.2006 r.

Plan wykonany na zamówienia dewelopera nad jeziorem Tałtowisko zostały, tereny pod budownictwo mieszkaniowe i turystyczne oraz 30 h pod pole golfowe, część planu obejmuje indywidualnych właścicieli.

MPZP 023 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 116 poz. 1878 z dn. 23.08.2006 r.

Poprawki w planie na zamówienie właściciela działki związane z budową hotelu Sheraton

MPZP 024 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 134 poz. 2110 z dn. 26.08.2008 r.

Kolejny plan na zamówienie developera pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne plus kilka pensjonatów apartamenty, fregata, hotel ptasie siedlisko oraz domy jednorodzinne

MPZP 025 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 188 poz. 2539 z 2009 r.

Działka przeznaczona pod tor samochodowy

MPZP 026 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 55 poz. 912 z dn. 28.04.2010 r.

Plan zrobiony dla kołesi i sąsiadów burmistrza

MPZP 027 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 55 poz. 912 z dn. 28.04.2010 r.

Plan około 20 działek w mikołajkach budownictwo mieszkalne i usługowe

MPZP 028 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 132 poz. 1801 z dn. 31.08.2010 r.

Zmiana planu 012 na apartamentowce z budownictwa mieszkaniowego dla developera oraz budownictwo mieszkaniowe

MPZP 029 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 213 poz. 2984 z dn. 30.12.2011 r.

Niepotrzebnie robiony plan na tereny rolne i zielone chyba że nie chciano tu komuś dać się wybudować specjalnie proszę wyciągnąć wnioski ale kilka działek jest przeznaczonych jako usługi turystyczne powiązane z MPZP 002 Apartamenty & SPA MARINA NAWIGATOR

MPZP 030 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3255 z dn. 28.11.2012 r.

Plan dotyczy jeziora Mikołajewskiego i jeziora Tałty

MPZP 031 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3258 z dn. 29.11.2012 r.

I znowu na zamówienie została wykonana zmiana planu zmieniono na usługi dla jednej działki i jednego właściciela MIKOŁAJKI RESORT-SPÓŁDZIELNIA WŁAŚCICIELI teren objęty niniejszym planem położony jest w całości w granicach obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo kod obszaru: PLH 280055 (jako projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk, zatwierdzony przez Komisję Europejską w drodze decyzji stanowi obszar mający znaczenie dla Wspólnoty);

MPZP 032 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 784 z dn. 14.02.2013 r.

Zmiana planu MPZP 015 dla kołesi Hotel Rberts to samo co w poprzednim zmiata z usług turystycznych na usługowe to jest co stowarzyszenie KOMPAS donosiło o zmianach w planach w celu otrzymania dotacji unijnych

MPZP 033 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 1724 z dn. 07.05.2015 r.

Następna zmiana planu dla jednego właściciela na zamówienie pod pensjonat z mieszkalnego na usługi turystyczne (ustalić właściciela i powiązania z burmistrzem)

MPZP 034 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4388 z dn. 02.12.2015 r.

Następna zmiana planu dla

MPZP 035 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4144 z dn. 28.10.2016 r.

Plan zrobiony na zamówienie jednego właściciela lub developera podział działek wytyczenie dróg przeznaczenie na budownictwo jednorodzinne w Mikołajkach przy ul. Warszawskiej

MPZP 036 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4145 z dn. 28.10.2016 r.

Plan na zamówienie właściciela działki nr 81/55 na budownictwo jednorodzinne usługowe plus usługi sportowe i turystyczne nad jeziorem Karłowo

MPZP 037 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2678 z dn. 09.06.2017 r.

Teren nabrzeża ciąg pieszy

MPZP 038 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3347 z dn. 08.08.2017 r.

Zmian w planie jezioro Tałty i jezioro Mikołajewskie

MPZP 039 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3705 z dn. 21.08.2018 r.

Zmiana planu na potrzeby developera budownictwo wielorodzinne

MPZP 040 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2692 z dn. 24.05.2019 r.

W tym planie większość jest przeznaczona na budownictwo usługowe i turystyczne pod pensjonaty hotele w tym jest styczna działka Burmistrza Piotra Jakubowskiego nr 90/89 w Starych Sadach która została przeznaczona pod zabudowę mieszkalno-usługową która została wystawiona na sprzedaż za 7,6 mln zł tutaj też pojawia się informacja w tym MPZP że działka burmistrza jest oznaczona symbolem MU21 gdzie plan dopuszcza wysokość zabudowy do 12m tak żeby mógł budować do 3,5 kondygnacji i znowu pozwolił na to dr urbanista Łaguna na wsi Stare Sady ale że burmistrz nie tylko sobie robi takie udogodnienia to jeszcze dla kolegi Śliwińskiego pod budowę portu na które wziął dotacje unijne też zrobił możliwość zabudowy do 12m symbol MU15

MPZP 041 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3589 z dn. 10.07.2019 r.

Plan sporządzone dla kilku działek ale głównie dla działki o nr 40/18 przy ul. Okrężnej pod budowę pensjonatu (sprawdzić właściciela)

MPZP 042 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4684 z dn. 30.09.2019 r.

Plan sporządzony na życzenie burmistrza w celu wyeliminowania konkurencji w handlu ziemią i działkami. Na tym terenie Fundacja Ochrony Przyrody wytyczyła około 450 działek pod zabudowę część z linią brzegową oraz drogi dojazdowe i przygotowali te parcele do sprzedaży ale burmistrz przeznaczył to na cele rolne bez możliwości zabudowy. W takiej lokalizacji na półwyspie Kusenort pomiędzy jeziorem Mikołajewskim a Jeziorem Śniardwy nikt by nie inwestował w starych Sadach.

MPZP 043 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 381 z dn. 20.01.2020 r.

Plan dotyczy jednego właściciela wsi Olszewo wieki połać ziemi z przeznaczeniem na cele rolno usługowe plan na zamówienie

MPZP 044 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 382 z dn. 20.01.2020 r.

To jest duży plan ale też został sprytnie przemyślany jest tu dużo terenów pod hotele i pensjonaty w którym uczestniczyli developerzy tacy jak Brzegowa redisence która zaczyna budować już hotele na działce 566/1 i 566/2 oraz kolega burmistrza brat byłej starościny Barbary Kuźmickiej-Rogała w bliskich stosunkach z burmistrzem otrzymał przeznaczenie ziem rolnych na budownictwo mieszkaniowe oraz działka nr 528 została przeznaczona na usługi turystyczne

Ale jest i który walczy z burmistrzem od kilku lat o to że nie zgodnie ze studium zmienił przeznaczenie jego działek w centrum miasta z budowlanych na rekreacyjno-sportowe i nie może wybudować nic.

MPZP 045 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4221 z dn. 29.09.2019 r.

Zmiany w planie dot jeziora Tałty i Jeziora Mikołajewskiego dot MPZP 039 i MPZP 031

MPZP 046 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 340 z dn. 25.01.2021 r.

Następna zmiana na zamówienie developera powiększenie terenów pod budowę hoteli i apartamentów na sprzedaż

MPZP 047 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 1024 z dn. 17.03.2021 r.

Tu w tym planie kilka działek miała gmina na sprzedaż więc burmistrz przeznaczył ja na mieszkalne ale sąsiadom zabronił budować przykład działka nr 139/3 po sąsiedzku z gminną działką dostał zakaz zabudowy i wielu innych starało się o w-z przed wprowadzeniem MPZP i dostali odmowy a wybrani uzyskali możliwość zabudowy hotelowej i pensjonatowej

MPZP 048 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2539 z dn. 30.06.2021 r.

tereny w granicach miasta al. Ciekawe jest to że działka 22h wbija się mocno klinem w plan 049 i jest w Mazurskim Parku Krajobrazowym i nie została pozbawiona możliwości zabudowy względem otaczających ja innych działek w MPZP 049 z zakazem zabudowy

MPZP 049 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 13 z dn. 04.01.2022 r.

Ten plan dotyczy mnie osobiście burmistrz na moich działkach wprowadził całkowity zakaz zabudowy i nawet jako rolnik nie mogę wybudować żadnego budynku gospodarczego czy

wiaty związanej produkcją rolną i wielu innym moim sąsiadom też zabronił co jest niezgodne z konstytucją ale ciekawostką jest że dwie działki w tym planie swoim kolegą przeznaczył pod budowę jest to jedna działka nr 359/3 księga wieczysta OL1M/00025689/5 należy do

bratanka starościny Barbary Kuźmickiej-Rogała duży rolnik z mikołajek kolega burmistrza któremu jeszcze burmistrz w innym MPZP nr 045 jego ziemie rolne przeznaczył pod zabudowę druga działka nr 362 księga wieczysta OL1M/00025434/3 należąca do PSL 47030700274 biznesmena warszawskiego plus działka droga 359/5 też została przeznaczona pod zabudowę do obu tych działek w pobliżu doprowadzone zostały wszystkie media czyli prąd woda i kanalizacja jaki w tym interes miała gmina żeby w ogóle poprowadzić media te dwie działki zostały przeznaczone na cele rolno mieszkaniowe z możliwością zabudowy

MPZP 050 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 536 z dn. 24.01.2023 r.

Następna zmiana w planie gdzie tylko kilka działek zostało zmienione na usługi turystyczne dla wybranych jak by znów na zamówienie

MPZP 051 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 497 z dn. 20.01.2023 r.

Następny plan niepotrzebny ponieważ ustala tylko tereny zielone albo blokuje zabudowę działek wytyczonych z linią brzegową

MPZP 052 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 498 z dn. 20.01.2023 r.

I znowu zmiana planu na zamówienie sąsiada burmistrza w Starych Sadach zmiana dotyczy budynków mieszkalnych na usługowo mieszkalne

MPZP 053 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3548 z dn. 03.07.2023 r.

Plan został stworzony aby wyeliminować konkurencję Burmistrza całkowity zakaz zabudowy dla tych działek (położone są w bezpośrednim sąsiedztwie działek burmistrza)

MPZP 054 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3549 z dn. 03.07.2023 r.

Plan został stworzony aby wyeliminować konkurencję Burmistrza całkowity zakaz zabudowy dla tych działek (położone są w bezpośrednim sąsiedztwie działek burmistrza)

MPZP 055 Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3599 z dn. 06.07.2023 r.

Plan został sporządzony na zamówienie i bliskich znajomych Burmistrza zezwala na budowę ogromnej Mariny i wybudowanie apartamentowców o wysokości do 19m zmiany dotyczyły MPZP 014