



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 10 lipca 2019 r.

Poz. 3589

UCHWAŁA NR VII/61/2019 RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH

z dnia 28 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIII/25/2018 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,

- Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - Kx – tereny ciągów pieszych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 3) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granic obszaru Natura 2000;
- 5) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską;
- 6) obszaru przestrzeni publicznej;
- 7) przeznaczenia terenów;

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) ideogram przebiegu orientacyjnego ścieżki pieszej wzdłuż brzegu jeziora.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 5) obowiązuje zakaz grodzenia terenów objętych planem w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora Mikołajskiego zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 6) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,
 - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających kamień, szkło, stal;
- 7) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:
 - a) dopuszcza się lokalizację słupów informacyjno-reklamowych o wysokości do 2,5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na jednej działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji neonów i ekranów świetlnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na jednym budynku;
- 9) teren planu położony jest na obszarze śródmieścia w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące zabudowy śródmiejskiej;
- 10) wyznacza się tereny elementarne oznaczone symbolami U.01, U.02, ZP.01, ZP.02, ZP.03, Kpj.01, Kpj.02, Kx.01, Kx.02 jako szczególnie eksponowane w układzie przestrzennym miasta, dla których wymagany jest szczególnie staranny wystrój architektoniczny opracowany na podstawie konkursu architektonicznego.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 3) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 4) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) obszar wpisany do rejestru zabytków nieruchomych:
 - część miasta – nr rej. 13b-50/50 z 24 lipca 1950 r. oraz nr 65 z 4 marca 1980 r. - obejmujący cały obszar planu,
 - b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - Dom – zlokalizowany przy ulicy Okrężnej 1 – w granicach terenu elementarnego MU.03,
 - Blockhaus północny w umocnieniach dawnego mostu drogowego obecnie kładki dla pieszych – zlokalizowany przy kładce dla pieszych po zachodniej stronie jeziora – w granicach terenów elementarnych U.01 i U.02;
- 2) w odniesieniu do obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych obowiązują następujące zasady:
 - a) planowanie i realizacje inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:
 - a) inwestycje budowlane w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ale nie objętych wpisem do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo budowlane.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrznią publiczną są oznaczone na rysunku planu: tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami Kpj, tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem Kx;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 1 i ust. 10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 7 i w § 8.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny górnicze – nie występują;

- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego);
- 5) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 12,0 m z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych o kącie wynoszącym 90 stopni (+/-10 stopni) oraz położonych na zakończeniach pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdnym, a także przy placach manewrowych,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 200 m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni;

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Mikołajki wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXXVII/757/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Mikołajki;
- 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;
- 6) maksymalne wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych § 8 nie dotyczą infrastruktury technicznej dla której wysokości określają przepisy odrębne, w tym normy branżowe i przepisy szczegółowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących sieci gazowych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
 - 14) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana z ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami Kpj oraz z przylegających ulic Okrężnej i Mrągowskiej położonych poza planem;

- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 8 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

14. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz ochrona jeziora poprzez stworzenie systemów kanalizacji deszczowej w miejscowościach: Mrągowo, Giżycko, Pisz, Węgorzewo, Orzysz, Mikołajki i Ryn zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego.
MU.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowane łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: parking, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub (kamieniczną) szeregową w formie pierzei w ilości nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) w przypadku realizacji budynków wolnostojących dopuszcza się zbliżenie do granic działek sąsiednich na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku realizacji budynków (kamienicznych) szeregowych w formie pierzei dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy nowo wydzielonych działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,4 m mierząc od poziomu istniejącego chodnika biegnącego wzdłuż ulicy Okrężnej;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego lub usługowego od poziomu parteru do kalenicy głównej – trzy</p>

	<p>kondygnacje, w tym trzecia jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m;</p> <p>7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni;</p> <p>8) ustala się obowiązek realizacji kalenicy głównej budynków przeznaczenia podstawowego równoległe do granic działek z pasem drogowym ulicy Okrężnej;</p> <p>9) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,80 do 1,60;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>
<p>MU.02</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowane łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: parking, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <p>1) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,4 m mierząc od poziomu istniejącego chodnika biegnącego wzdłuż ulicy Mrągowskiej;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego lub usługowego od poziomu parteru do kalenicy głównej – dwie kondygnacje, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,0 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p>

	<p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,40 do 1,20;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>12) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>
MU.03	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowane łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: parking, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <p>1) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,4 m mierząc od poziomu istniejącego chodnika biegnącego wzdłuż ulicy Okrężnej;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego lub usługowego od poziomu parteru do kalenicy głównej – trzy kondygnacje, w tym trzecia jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m;</p> <p>5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,80 do 1,60;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>12) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4;</p> <p>13) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>

U.01	<p>Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w szczególności gastronomia, handel, usługi noclegowe. Przeznaczenie uzupełniające: parking, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,4 m mierząc od poziomu istniejącej nawierzchni ciągu pieszego położonego w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem Kx.01; 4) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) budynku usługowego od poziomu parteru do kalenicy głównej – dwie kondygnacje, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 7,5 m, b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m; 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni; 6) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,25 do 0,75; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług; 11) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4; 12) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
U.02	<p>Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w szczególności gastronomia, handel, usługi noclegowe. Przeznaczenie uzupełniające: parking, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy z działką sąsiednią lub lokalizację budynku przy granicy z działką sąsiednią na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 2) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,4 m mierząc od poziomu istniejącej nawierzchni ciągu pieszego położonego w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem Kx.01;

	<p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku usługowego od poziomu parteru do kalenicy głównej – dwie kondygnacje, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 7,5 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m;</p> <p>6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,33;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,33 do 1,00;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług;</p> <p>12) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4;</p> <p>13) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>
<p>ZP.01 ZP.02 ZP.03</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>1) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne na terenach ZP.01 i ZP.03;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację plaży o nawierzchni trawiastej lub piaszczystej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem ZP.01;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10;</p> <p>7) tereny elementarne położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4;</p> <p>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>Kpj.01 Kpj.02</p>	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdných</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10;</p>

	3) tereny elementarne położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
Kx.01 Kx.02	Tereny ciągów pieszych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 3) tereny elementarne położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach
Antoni Rakus

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/61/2019
 Rady Miejskiej w Mikołajkach
 z dnia 28 maja 2019 r. Załącznik1.jpg

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIKOŁAJKI
 OBRĘB MIKOŁAJKI GMINA MIKOŁAJKI POŁOŻONEJ PRZY ULICY OKRĘŻNEJ**

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
— · — · —	granice państwa
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu w ramach zagospodarowania - obrotowe
— · — · —	linie wyodrębnionego podziału
△ △ △	nieprzekraczalne linie zabudowy
· · · · ·	granice obszarów Natura 2000 „Puszczyna Północna”
□ □ □ □ □	obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków - zabytki archeologiczne i zabytki kultury materialnej
□ □ □ □ □	obszary przeznaczone na publiczne
□ □ □ □ □	obszary przydzielone do realizacji zadań publicznych w zakresie ochrony i konserwacji zabytków
□ □ □ □ □	obszary przydzielone do realizacji zadań publicznych w zakresie ochrony i konserwacji zabytków
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MU	tereny zabudowy mieszkalnictwa (mieszkalnictwo ogólnego)
U	tereny zabudowy usługowej
ZP	tereny zielonej infrastruktury
KpJ	tereny objęte planem miejscowym
Kx	tereny objęte planem miejscowym
OZNACZENIA DODATKOWE	
□	dominanta architektoniczna
→	drogi wlotowe
○	punkt widokowy

md MD PROJECT
 ul. ...
 tel. ...
 e-mail: ...

Załącznik nr 1
 do uchwały Rady Miejskiej w Mikołajkach
 Nr VII/61/2019 z dnia 28 maja 2019 r.
 Wójciński Adam, Wójcińska Anna, Wójciński Tomasz
 z dnia ...
 pod poz. ...

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/61/2019
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 28 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 17 maja 2019 r., dotyczących projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej” nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 kwietnia 2019 r. do dnia 02 maja 2019 r. W dniu 25 kwietnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/61/2019
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 28 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej” w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Plan miejscowy obejmuje tereny obecnie nie objęte aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Plan niemal w całości adaptuje istniejące funkcje terenów, a zmiany dotyczą głównie zasad i sposobów zagospodarowania terenów. Ponadto zapisy planu dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr XXXIX/79/2018 z dnia 15 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków¹⁾ zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem niemal w całości stanowią własność gminy. Plan obejmuje tereny położone w granicach administracyjnych miasta, które w części są zabudowane i posiadają sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresy infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.