



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 20 stycznia 2020 r.

Poz. 381

### UCHWAŁA NR XII/155/2019 RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH

z dnia 29 listopada 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze 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 ze zm.) 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 wsi Olszewo, gmina Mikołajki.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIII/24/2018 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, obręb Olszewo gmina Mikołajki.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, gmina Mikołajki”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiący załącznik nr 2 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 terenu określone symbolem:
  - RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym,
  - R - tereny rolnicze,
  - ZN - tereny zieleni naturalnej;
  - KD - tereny dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 5) 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) sposób i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 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 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) „budynku adaptowanym” - należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) „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 oznaczone różnymi symbolami;
- 3) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego - w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) „terenie elementarnym” - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 3) przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) istniejących rowów melioracyjnych;
- 6) obiektu zabytkowego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP;
- 8) obszaru lokalizacji biogazowni łącznie ze strefą ochronną;
- 9) zieleni wysokiej do zachowania.

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje zachowania wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązuje projektowanie i realizacja zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i gabarytami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 3) geometrię i kolorystykę dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
- 4) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji - dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych rozwiązań pokrycia elewacji;
- 5) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,4 m oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych;
- 6) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z zastosowaniem oświetleniem pulsacyjnym oraz o zmiennym natężeniu światła,
  - b) zakaz umieszczania reklam poza wyznaczonymi na ten cel miejscami odpowiednio wkomponowanymi w architekturę obiektów lub ogrodzenia,
  - c) dla całego terenu objętego planem dopuszcza się dwie wolnostojące tablice reklamowe.

#### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy w zakresie ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew i zadrzewień, w szczególności śródpolnych i przydrożnych w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych ograniczających uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 5) w odniesieniu do przedsięwzięć związanych z chowem i hodowlą zwierząt należy zachować odpowiednie odległości związane z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowych dla zabudowy mieszkaniowej wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;
- 7) w zakresie gromadzenia i wywozu gnojowicy obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy ustawy o nawozach i nawożeniu.

#### 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 dotyczące parametrów zabudowy.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - cmentarz ewangelicki, rodzinny położony ok. 0,8 km na pn. - zach. od wsi z XIX w;
- 2) w odniesieniu do obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisy w zakresie prawa budowlanego;

3) w granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa - ujęte w systemie AZP22-72/10 wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków archeologicznych;

4) w odniesieniu do obszarów ochrony archeologicznej - planowanie i realizację jakichkolwiek prac budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD.

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

1) tereny górnicze - nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują (brak audytu krajobrazowego);

5) obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 - Wielkie Jeziora Mazurskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w granicach planu dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych niekolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z własnego ujęcia wody,

c) sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni uszczelnionej terenów utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać zgodnie z zasadami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska;

b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzać w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej adaptuje się istniejące zbiorniki bezodpływowe z obowiązkiem ich likwidacji w momencie stworzenia możliwości podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci;
  - dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej;
  - zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Mikołajki.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- obszar objęty planem posiada dostęp komunikacyjny do drogi krajowej nr 16 oraz drogi wojewódzkiej nr 643 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
  - w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.
11. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.
12. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **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 terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>RU.01</b>	<p><b>Tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, takie jak: fermy hodowlane, szkoleniowe, dydaktyczne, obiekty magazynowe i przetwórstwa roślinnego. Przeznaczenie uzupełniające: biogazownia, pomieszczenia socjalno-administracyjne, komunikacja wewnętrzna i infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 3000 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci do 40 stopni, pokrycie dachów w odcieniach szarości lub czerwieni, dla obiektów i urządzeń specjalnego przeznaczenia nie ustala się geometrii dachów;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 15 m, dla obiektów budowlanych i urządzeń specjalnego przeznaczenia, takich jak: silosy, urządzenia technologiczne, dźwigi i inne - nie więcej niż 30 m;</li> <li>6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: 0,7;</li> <li>7) minimalna i maksymalna intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7;</li> <li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;</li> <li>9) dopuszcza się lokalizację urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialny z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;</li> <li>10) biogazownię wraz ze strefami ochronnymi należy lokalizować zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>R.01</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren w użytkowaniu rolniczym;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wymagającymi zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nie rolne;</li> <li>3) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych.</li> <li>4) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne- ślad osadnictwa - ujęte w systemie AZP 22-72/10, wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków archeologicznych, podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) należy zachować istniejące zadrzewienia;</li> <li>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>3) w granicach terenu elementarnego znajduje się cmentarz ewangelicki wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>KD.01</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi publicznej;</li> </ol>

### Rozdział 3.

#### Ustalenia końcowe.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

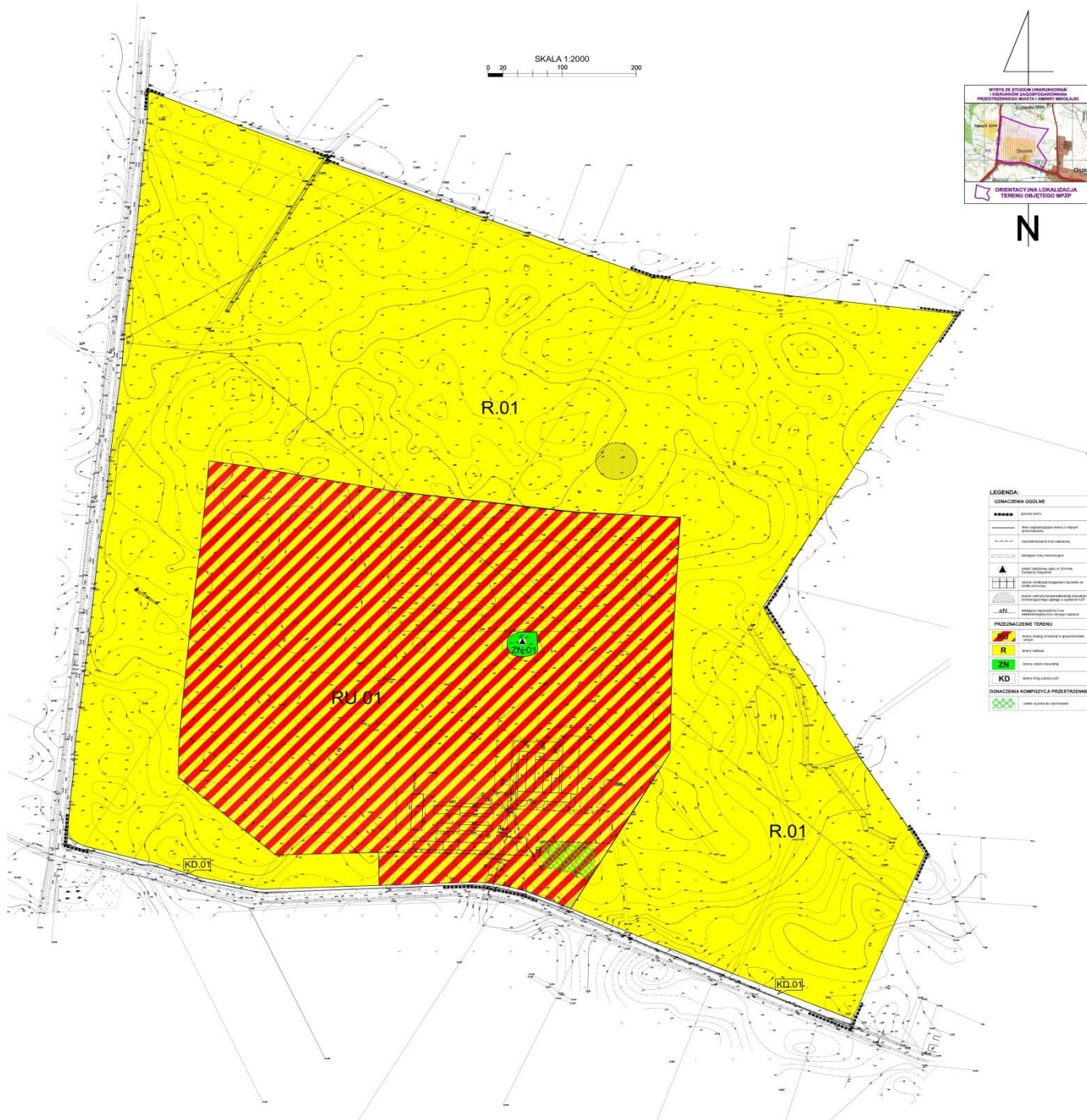
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

**§ 12.** 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 XII/155/2019  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 29 listopada 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI  
WSI OLSZEWO, GMINA MIKOŁAJKI





Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XII/155/2019  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 29 listopada 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

*dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, gmina Mikołajki.*

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 dotyczących projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, gmina Mikołajki*” nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony od publicznego wglądu w terminie od dnia 21 czerwca 2019 r. do dnia 22 lipca 2019 r. W dniu 2 lipca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania:**

*dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, gmina Mikołajki.*

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 wsi Olszewo, gmina Mikołajki*” w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej.

## UZASADNIENIE

**Uzasadnienie dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, gmina Mikołajki** 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 wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Projekt planu obejmuje tereny rolnicze położone w części wsi Olszewo. Na terenie objętym planem wprowadzono funkcję rolniczą oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym. Ustalenia dla poszczególnych funkcji umożliwiają realizację fermy hodowlanej szkoleniowo- dydaktycznej wraz z budową biogazowni rolniczej, która stanowić będzie ekologiczne źródło ogrzewania obiektów gospodarczych wraz z możliwością przekazywania części energii odbiorcom zewnętrznym.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustaleniach 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. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście Mikołajki oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Miasta Mikołajki, 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. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

### **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 przyjęcia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy oraz miejscowych planów zagospodarowanie przestrzennego”.

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

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. Plan obejmuje teren położony w granicach obrębu Olszewo, w części zachodniej wsi Olszewo. Teren w zakresie infrastruktury technicznej położony jest w zasięgu niezbędnych sieci w tym, wodociągowej i elektroenergetycznej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest przez przebiegającą poza granicami planu drogę krajową nr 16 relacji Olsztyn - Augustów. W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia określonego w planie, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.