

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH

z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołajki obejmującego teren nabrzeża jeziora Mikołajskiego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015, poz. 1045) 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 fragmentu miasta Mikołajki obejmującego teren nabrzeża jeziora Mikołajskiego.
- § 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr VIII/77/2015 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nabrzeże Jeziora Mikołajskiego oraz częściowej zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów obrębu Miasta Mikołajki – Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty uchwalonego Uchwałą Nr XXII/260/2012 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 października 2012 r. Granica planu od strony jeziora przebiega 2,5 m od linii istniejącego nabrzeża zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
- § 3.** Uchwalony plan składa się:
- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem,
 - 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołajki obejmującego teren nabrzeża jeziora Mikołajskiego”,
 - 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz sposobach ich finansowania, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne - dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolami:
 - Kpj - tereny ciągów pieszo jezdnych – promenady nadjeziornej,
 - WS – tereny wód powierzchniowych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której 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,
- 2) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 3) „wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć sposób ustalania wysokości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenu,
- 4) oznaczeń terenów lokalizacji kładki pieszej.

§ 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 terenu zawarte w §8 niniejszych ustaleń,
- 2) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
- 4) w granicach planu wyznacza się tereny Kpj.01 i Kpj.02 jako obszar rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej,

- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 6) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu,
 - 7) wszystkie tereny elementarne położone są w granicach obszaru przestrzeni publicznej wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki,
 - 8) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z metalowej siatki,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,60 m,
 - d) nakazuje się dostosowanie stylistyki ogrodzeń w zakresie formy, kolorystyki i stosowanych materiałów do charakteru przestrzeni publicznej jako promenady nadjeziornej,
 - 9) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym oraz o zmiennym natężeniu światła,
 - b) zakaz umieszczania reklam poza wyznaczonymi na ten cel miejscami odpowiednio wkomponowanymi w architekturę budynków, ogrodzenia lub zagospodarowanie terenu;
 - c) dostosowanie stylistyki reklam w zakresie formy, rozmiaru, kolorystyki i stosowanych materiałów do charakteru przestrzeni publicznej jako promenady nadjeziornej,
 - d) zakaz lokalizacji wolnostojących słupów reklamowych, a także przestrzennych instalacji reklamowych, których jeden z wymiarów poziomych jest większy niż 1,0 m, a wysokość jest większa niż 2,0 m,
 - e) system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę.
 - 10) w zakresie zasad lokalizacji obiektów małej architektury nakazuje się zastosowanie rozwiązań spójnych dla wszystkich terenów elementarnych obejmujących różne elementy małej architektury, tworzących zagospodarowaną przestrzeń publiczną promenady nadjeziornej, terenów zieleni, otoczenia budynków i terenów komunikacji,
 - 11) dopuszcza się lokalizację tymczasowych (sezonowych) stoisk handlowych i usługowych realizowanych według jednolitego projektu spójnego dla całej promenady nadjeziornej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) część terenu obejmująca jezioro Mikołajskie (według granic ewidencyjnych) położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków,
 - 2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - 3) dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne,
 - 4) lokalizację obiektów budowlanych poniżej rzędnej 116,50 m npm Kr. należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się dopuszczalny poziomy hałas w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu objętego planem położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 04 marca 1980 r. pod numerem A-1311,
- b) w granicach terenów objętych ochroną obowiązują przepisy w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w zakresie zabudowy, zagospodarowania terenów oraz prowadzenia wszelkiego rodzaju prac budowlanych.

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

- 1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
- 2) dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Mikołajki wyznaczonej Uchwałą Nr XXXVII/757/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Mikołajki o równoważnej liczbie mieszkańców 13922 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Mikołajki,
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w granicach własnych działki,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną - z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- 7) w zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne.

6. Rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu następować będzie z ulic: M. Kajki i Kowalskiej oraz Placu Wolności poprzez istniejące i projektowane dojazdy,
- 2) tereny przeznaczone do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę postojową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: realizacja sieci infrastruktury technicznej w ramach promenady nadjeziornej.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

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

Symbol terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<p>Kpj.01</p>	<p>Tereny ciągu pieszo jezdnego – promenada nadjeziorna</p> <p>Teren ciągu pieszego nadjeziornego z możliwością dojazdu do poszczególnych posesji, realizowany jako ogólnodostępna przestrzeń publiczna ważna dla funkcjonowania miasta. Teren obsługi turystyki wodnej i żeglarskiej związanej ze szlakiem Wielkich Jezior Mazurskich.</p> <p>Część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren należy zagospodarować według jednolitego projektu obejmującego całą promenadę (cały teren objęty planem); 2) teren należy zagospodarować jako ciąg pieszo – jezdny przeznaczony dla ruchu pieszego, rowerowego i dojazdu do posesji położonych przy promenadzie; 3) wzdłuż całego nabrzeża jeziora Mikołajskiego dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą turystyki wodnej i żeglarskiej, obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową i systemem sygnalizacji ostrzegawczej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) zasady rozmieszczenia reklam, obiektów małej architektury i obiektów tymczasowych zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń; 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń rekreacji i sportu takich jak: terenowe urządzenia do ćwiczeń, wiaty i przebieralnie oraz budynki służące obsłudze turystyki wodnej i żeglarskiej, 6) wysokość obiektów kubaturowych nie może przekraczać 5,5 m, geometria i pokrycie dachów kształtowana w nawiązaniu do otaczającej architektury, przy czym dopuszcza się dachy płaskie i tarasy dachowe, 7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0 do 0,02 w odniesieniu do całego terenu elementarnego; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, który należy urządzić celowo komponowaną zielenią niską i wysoką, stanowiącą dopełnienie zagospodarowania promenady, 9) istniejące pomosty adaptowane – dopuszcza się rozbiórkę i odbudowę.
<p>Kpj.02</p>	<p>Tereny ciągu pieszo jezdnego – promenada nadjeziorna</p> <p>Teren ciągu pieszego nadjeziornego z możliwością dojazdu do poszczególnych posesji, realizowany jako ogólnodostępna przestrzeń publiczna ważna dla funkcjonowania miasta. Teren obsługi turystyki wodnej i żeglarskiej związanej ze szlakiem Wielkich Jezior Mazurskich.</p> <p>Część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren należy zagospodarować według jednolitego projektu obejmującego całą promenadę (cały teren objęty planem);

	<p>2) teren należy zagospodarować jako ciąg pieszo – jezdny przeznaczony dla ruchu pieszego, rowerowego i dojazdu do posesji położonych przy promenadzie;</p> <p>3) wzdłuż całego nabrzeża jeziora Mikołajskiego dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą turystyki wodnej i żeglarskiej, obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową i systemem sygnalizacji ostrzegawczej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4) zasady rozmieszczenia reklam, obiektów małej architektury i obiektów tymczasowych zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń;</p> <p>5) lokalizacja kładki pieszej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, który należy urządzić celowo komponowaną zielenią niską i wysoką, stanowiącą dopełnienie zagospodarowania promenady,</p> <p>7) istniejące pomosty adaptowane – dopuszcza się rozbiórkę i odbudowę.</p>
<p>WS.01</p>	<p>Teren wód powierzchniowych – obszar lokalizacji pomostów publicznych</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację nowych pomostów publicznych o maksymalnej łącznej długości pojedynczego pomostu - 40 m ;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą turystyki wodnej i żeglarskiej;</p> <p>3) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.</p>

Rozdział III

Przepisy końcowe

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

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek Uchwały Nr XXII/260/2012 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 października 2012 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów obrębu miasta Mikołajki – Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tały w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega publikacji.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....