

**UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia**

**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, zmiany: z 2019 r. poz. 60, poz. 235) 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, uchwala 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 I

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-jezdnych,
 - 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 orientacyjnej 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 hałasu 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 zielenią 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 nieruchomości obowiązują następujące zasady:

a) planowanie i realizację 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) przestrzeń publiczną są oznaczone na rysunku planu: tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, tereny ciągów pieszo-jezdnymi 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-jezdnymi, 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. Szczególne 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-jezdnymi 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 II

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**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.

1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub (kamieniczną) szeregową w formie pierzei w ilości nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;

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;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,4 m mierząc od poziomu istniejącego chodnika biegnącego wzdłuż ulicy Okrężnej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

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,

b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m;

7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni;

8) ustala się obowiązek realizacji kalenicy głównej budynków przeznaczenia podstawowego równoległe do granic działek z pasem drogowym ulicy Okrężnej;

9) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;

10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;

11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,80 do 1,60;

12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

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;

14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.

MU.02**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.

1) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 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 istniejącego chodnika biegnącego wzdłuż ulicy Mrągowskiej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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,

b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m;

	<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 nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>
<p>MU.03</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 – 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 nieruchomości 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>U.01</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w szczególności gastronomia, handel, usługi noclegowe.</p>

Przeznaczenie uzupełniające: parking, infrastruktura techniczna, mała architektura.

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:

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 nieruchomych 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

Tereny zabudowy usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w szczególności gastronomia, handel, usługi noclegowe.

Przeznaczenie uzupełniające: parking, infrastruktura techniczna, mała architektura.

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;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

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;

6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni;

7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,33;

	<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>
ZP.01 ZP.02 ZP.03	<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>
Kpj.01 Kpj.02	<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> <p>3) tereny elementarne położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>
Kx.01 Kx.02	<p>Tereny ciągów pieszych</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> <p>3) tereny elementarne położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.</p>

Rozdział III

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

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 wymogów 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 sposób 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 wymogów 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 kierunków 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, kanalizacji sanitarnej, 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.