

**Uchwała Nr XV/88/2016
Rady Miejskiej w Mikołajki
z dnia 28 czerwca 2016 r.**

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Mikołajki.**

Na podstawie art. 12 ust. 1 i 2 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016, poz. 778) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Miejska w Mikołajkach uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr I/2/99 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 26 lutego 1999r. w sprawie uchwalenia Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, zwaną dalej *zmianą Studium*.

§2

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki składa się z następujących części stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki – *Część I. Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego*,
- 2) załącznik nr 2 – ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki – *Część II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego*,
- 3) załącznik nr 3 – rysunek w skali 1:25 000 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – obszar gminy*,
- 4) załącznik nr 4 – rysunek w skali 1:10 000 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – obszar miasta*,
- 5) załącznik nr 5 – lista nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.

§3

Traci moc zapis §1 pkt. 3 i 4 uchwały Nr I/2/99 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 26 lutego 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki .

§4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Sławomir Gawliński

UZASADNIENIE

1. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym celem prac nad *zmianą Studium* było określenie zasad polityki przestrzennej gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zapewniających rozwój miasta i gminy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przyjmując ład przestrzenny jako podstawę zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, sformułowano kierunki określające politykę przestrzenną samorządu w sposób zapewniający realizację tej idei. Uwzględniono również podstawowe postulaty zawarte w idei zrównoważonego rozwoju, zapewniającej *rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.*

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki składa się z dwóch zasadniczych części:

- 1) analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy, zawierającej wieloaspektową, metodyczną diagnozę zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz syntezę i wnioski wraz z rysunkami,
- 2) kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy zawierających ustalenia w formie pisemnej oraz w postaci graficznej, tj. rysunków studium, osobno dla obszaru miasta i dla obszaru gminy.

Podstawy prawne opracowania *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki* określają:

- ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 26 maja 2004 r. nr 118 poz. 1233),
- Uchwała XVII/123/2007 z dnia 6 listopada 2007 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.

Uchwalone w 1999 r. Studium zostało sporządzone w trybie obowiązującej wówczas ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie od 1999 roku zmianie uległy podstawowe akty prawne regulujące nie tylko sferę planowania przestrzennego, ale również gospodarki nieruchomościami, budownictwa, ochrony przyrody i ochrony środowiska, ochrony zabytków, gospodarki wodnej i geologii, a także wielu innych dziedzin, które mają wpływ na zagospodarowania przestrzenne gminy.

Zmieniły się również uwarunkowania zewnętrzne polityki przestrzennej. W 2011 roku Rada Ministrów przyjęła Uchwałą Nr 239 z dnia 13 grudnia 2011 r. Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, a w 2015 roku Sejmik Samorządowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Uchwałą Nr VII/164/15 27.05.2015 r. zatwierdził nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego. Diagnoza zewnętrznych uwarunkowań rozwoju wskazała jednoznacznie na konieczność podjęcia prac nad określeniem nowych zasad polityki przestrzennej samorządu w kontekście zmieniającego się dynamicznie otoczenia.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań rozwoju przedstawiona została diagnoza, w której zawarty został obraz miasta i gminy z określeniem barier, ograniczeń, konfliktów oraz zagrożeń i preferencji rozwoju. Analiza uwarunkowań sporządzona została w trybie zmiany Studium, tzn. ustalenia aktualne pozostawiono, natomiast wykreślono ustalenia nieaktualne, uzupełniając jednocześnie całą analizę o brakujące ustalenia wynikające z art. 10 ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na przyjętą metodykę powstał dokument, który z formalnego punktu widzenia traktować należy jako *zmianę Studium*, ale ze względu na zawartość merytoryczną jest nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki.

W części II *zmiany Studium*, zatytułowanej *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami prawa uwzględniono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikające ze sporządzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W związku z wejściem w życie w listopadzie 2015 r. zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na potrzeby *zmiany Studium* przeprowadzono analizę bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach miasta i gminy Mikołajki, w tym: analizę chłonności terenów istniejącej zabudowy, chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz analizę zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z prognozy demograficznej zawartej w ustaleniach Studium. Wyniki analizy pozwoliły na potwierdzenie słuszności przyjętych rozwiązań w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Na potrzeby *zmiany Studium* sporządzono nowe rysunki, osobno dla obszaru miasta (skala 1:10000) i dla obszaru gminy (skala 1:25000). Ustalenia w postaci tekstowej wraz z rysunkami stanowią wzajemnie uzupełniającą się całość, składającą się na dokument *zmiany Studium*.

2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Na podstawie analizy uwarunkowań przestrzennych zawartych w części I. *zmiany Studium*, wyodrębniono strefy polityki przestrzennej, ustalając jednocześnie zasady jej realizacji. Strefa I - „parku”, obejmująca tereny w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Strefa II - „miejska” obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w obrębie miasta Mikołajki z wyłączeniem fragmentu Mazurskiego Parku Krajobrazowego w granicach administracyjnych miasta. Obszar wiejski gminy Mikołajki oznaczony jako strefa III. - „turystyczno – rolnicza”

obejmuje jednostki wiejskie z otaczającymi terenami niezurbanizowanymi. Podział na strefy polityki przestrzennej wynika z dotychczas prowadzonej polityki przestrzennej samorządu oraz z analizy zmian w uwarunkowaniach przestrzennych rozwoju miasta i gminy Mikołajki.

Dla każdej ze stref polityki przestrzennej opisanych w rozdziale III. ustalone zostały kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów. Zdefiniowane zostały również podstawowe kategorie terenów występujące w ustaleniach studium oraz określone zostały dla nich zasady realizacji polityki przestrzennej. Dla poszczególnych stref ustalone zostały także brzegowe wskaźniki dotyczące realizacji przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz granice (kierunki rozwoju) przyszłej zabudowy na rysunku zmiany Studium. Powierzchnia terenów już zabudowanych, czyli obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz obszarów, dla których studium wyznacza nowe kierunki zabudowy uwzględnia wyniki analiz bilansu terenów oraz prognozy demograficznej dla miasta i gminy Mikołajki w perspektywie 30 lat. Na podstawie analizy chłonności terenów istniejącej zabudowy, chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz analizy zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z prognozy demograficznej przyjęto podstawową zasadę polityki przestrzennej samorządu polegającą na koncentracji zabudowy w ramach istniejących struktur przestrzennych. Wyniki przeprowadzonych analiz pokazują, że tereny wyznaczone do tej pory pod zabudowę mieszkaniową i funkcje komplementarne w mieście Mikołajki wykorzystane są na poziomie ok. 75%, co z punktu widzenia rozwoju funkcji turystycznych (podstawowy kierunek rozwoju) stanowi zbyt małą rezerwę terenów pod przyszłą zabudowę. W związku z powyższym dodatkowo tereny wyznaczono w granicach obszaru wiejskiego gminy Mikołajki, w szczególności w rejonach o najwyższym potencjale rozwoju turystyki i rekreacji. Zatem z punktu widzenia zmian w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z listopada 2015 r. przyjęcie opisanej wyżej zasady w polityce przestrzennej samorządu (koncentracja zabudowy) należy uznać za słuszne i zgodne z przepisami prawa.

W rozdziale 3. określone zostały granice obszarów oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Ze względu na występowanie na terenie gminy prawnych form ochrony przyrody dokonano usystematyzowania i określenia zasad lokalizacji zabudowy w granicach obszarów chronionych. W tym celu na rysunkach studium wyznaczono strefy zwartej zabudowy wsi obejmujące tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, jako podstawę do stosowania wyjątków od zakazu lokalizowania zabudowy w sąsiedztwie jezior, rzek i innych zbiorników wodnych.

Analogicznie sformułowano politykę przestrzenną samorządu odnoszącą się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w rozdziale 4. Uporządkowane i zaktualizowane zostały wykazy obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także sformułowano zostały zasady ochrony i zagospodarowania terenów położonych w otoczeniu zinventaryzowanych obiektów.

W rozdziale 5. i 6. sformułowano zasady rozwoju komunikacji (drogowej, kolejowej, rowerowej i wodnej), a także wynikające z potrzeb rozwojowych miasta i gminy zasady rozwoju i wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej. Wskazano między innymi na konieczność rozwoju systemu szlaków rowerowych jako podstawy rozwoju turystyki na terenie gminy. Wprowadzono funkcjonalny podział układu komunikacyjnego, wskazując jednocześnie propozycje budowy lub przebudowy części połączeń komunikacyjnych. Ustalono również konieczność wznowienia połączeń kolejowych na odcinkach Mrągowo – Mikołajki oraz Mikołajki – Orzysz.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczone zostały w rozdziale 7. i 8. W *zmianie Studium* zawarto aktualny, zgodny z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego (2015) wykaz zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym planowanych do realizacji na terenie miasta i gminy Mikołajki. W rozdziale 7. wskazano tzw. obszary przestrzeni publicznej, jako tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjające nawiązywaniu

kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Rozdział 9. i 10. określa sposób realizacji polityki przestrzennej samorządu poprzez zastosowanie podstawowego instrumentu planistycznego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. *Zmiana Studium* porządkuje wykaz obowiązujących planów miejscowych oraz wskazuje tereny wymagające opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały określone w rozdziale 11. i 12. Spośród lasów występujących na terenie miasta i gminy Mikołajki wskazano w szczególności lasy ochronne ujęte w systemie HCVF.

Zmiana Studium porządkuje również problematykę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych poprzez identyfikację i odpowiednie oznaczenia na rysunkach studium granic terenów zalewowych. W granicach tych obszarów (poniżej rzędnej 116,50 m.n.p.m.) obowiązują znaczne ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy.

W rozdziale 14. *zmiany Studium* ustala zasady zagospodarowania i ochrony obszarów geologicznych, w tym obszarów kopalin. Na podstawie danych GIS zaktualizowane zostały granice występowania na terenie gminy udokumentowanych złóż kopalin pospolitych, jak również terenów i obszarów górniczych.

W rozdziale 16. i 17. *zmiany Studium* wskazuje odpowiednio obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, a także remediacji oraz granice terenów zamkniętych. *Zmiana Studium* wskazuje w rozdziale 18. przynależność miasta i gminy Mikołajki do Obszaru Funkcjonalnego Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.