

UCHWAŁA Nr LIV/554/2010  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 30 czerwca 2010 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów  
zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i  
Warszawskiej w Mikołajkach**

Opublikowany w:  
*Dzienniku Urzędowym Województwa  
Warmińsko - Mazurskiego Nr 132  
poz. 1801 z dnia 31.08.2010 r.*

**GLÓWNY PROJEKTANT:**

Dariusz Łąguna

  
 PRACOWNIA PROJEKTOWA D&A ŁĄGUNA  
ul. Warszawska 39 p.106, 10-706 Olsztyn, tel/fax: 089 5240002

**UCHWAŁA Nr LIV/554/2010**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 30 czerwca 2010 r.**

**W sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) Rada Miejska w Mikołajkach, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwała co następuje:

§1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach” zwaną dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIV/257/2008 z dnia 1 grudnia 2008 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach uchwalonym uchwałą Nr I/1/2002 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 22 lutego 2002 r.

§ 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 terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach”;
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, 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 o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział I**

##### **Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu**

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej,
  - UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej,
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - KD – tereny dróg publicznych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpx – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
  - Kp – tereny ciągów pieszych,
  - KK – tereny kolejowe - zamknięte,
- 3) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

8) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,

9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) „budynek adaptowanym” - należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiorce i odbudowie, rozbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla budynków wykraczających poza linie zabudowy ustalone na rysunku planu nieprzekraczalną granicą odbudowy, rozbudowy lub przebudowy są granice obecnej powierzchni zabudowy;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

3) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

4) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające może występować łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym,

5) „teren elementarny” - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,

6) „usługach i produkcji nieuciążliwej” - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,

7) „tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu” - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu,

8) „wskaźniku zabudowy” - należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie następujących oznaczeń:

1) granic obszaru opracowania planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczenia przeznaczenia terenów,

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

5) oznaczeń liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określających ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych,

6) linii wewnętrznego podziału obrazujących zasadę podziału na działki budowlane, mogących ulegać zmianom pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 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;

2) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania;

3) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami procedury scalenia i podziału;

4) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

5) wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

6) warunki i zasady podziału na działki budowlane zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych - dopuszcza się zmniejszenie ilości działek budowlanych poprzez łączenie - w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedynczej działki budowlanej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) część terenu opracowania położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Zachód, w stosunku do którego obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dla całego terenu ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenu opracowania zaliczona została do kategorii złożonych warunków gruntowych, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy w zależności od potrzeb przeprowadzić badania gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - teren objęty granicami opracowania nie podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### 4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych przez zarządców i dysponentów sieci;

3) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej – włączenie do istniejącej sieci miejskiej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;

4) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków – nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) odprowadzenie wód opadowych – na terenach przeznaczonych pod zabudowę odprowadzenie wód opadowych przewiduje się w granicach własnych działki, z terenów dróg, parkingów i placów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych wody odpadowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych na zasadach ustalonych przez operatora sieci, sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączeniowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną, istniejące linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia do przebudowy na zasadach ustalonych przez operatora sieci;

7) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z warunkami dysponenta sieci;

8) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

9) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) podstawowy układ komunikacyjny na danym terenie stanowi projektowana droga publiczna gminna oznaczona symbolem KD.02 łącząca tereny zabudowy z ulicą Mrągowską zgodnie z rysunkiem planu;

2) włączenie drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem KD.03 do drogi krajowej nr 16 (ulica Mrągowska) nastąpi na warunkach i zasadach ustalonych przez zarządcę ulicy Mrągowskiej po ustaleniu lokalizacji nowego przebiegu drogi krajowej nr 16 na terenie gminy Mikołajki;

3) uzupełnienie stanowić będą projektowane drogi publiczne gminne oznaczone symbolami KD.03 i KD.04 powiązane z drogą oznaczoną symbolem KD.02 oraz drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne podłączone do dróg publicznych.

#### 6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

2) wyznaczenie i urządzenie dróg gminnych.

#### 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu objętego planem przestrzenną publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.02,

2) zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie objętym granicami opracowania – nie ustala się.

## 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 przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1	2
<b>MN.01</b> <b>MN.02</b> <b>MN.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</li> <li>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;</li> <li>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>8) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki;</li> <li>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>10) dojazd należy realizować z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonych symbolem KD.W.01 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi krajowej nr 16;</li> <li>11) teren znajduje się w bezpośrednim oddziaływaniu drogi krajowej nr 16 i mogą na nim występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i drgań – obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i realizować stosując rozwiązania i środki techniczne zmniejszające uciążliwość wibracji i hałasu komunikacyjnego z istniejącej drogi krajowej do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.04</b> <b>MN.05</b> <b>MN.14</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: budynek mieszkalny – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, budynek gospodarczy lub garaż – nie więcej niż 5,0 m;</li> <li>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni; dach budynku gospodarczego lub garażowego należy wykonać w nawiązaniu do budynku głównego;</li> <li>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>8) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki;</li> <li>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>10) w granicach działki mogą występować złożone warunki gruntowe.</li> </ol>
<b>MN.06</b> <b>MN.07</b> <b>MN.09</b> <b>MN.10</b> <b>MN.11</b> <b>MN.12</b> <b>MN.13</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: od strony drogi 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, od strony kolei 10,0 m od granicy obszaru kolejowego;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: budynek mieszkalny – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, budynek gospodarczy lub garaż – nie więcej niż 5,0 m;</li> </ol>

	<p>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni; dach budynku gospodarczego lub garażowego należy wykonać w nawiązaniu do budynku głównego;</p> <p>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki;</p> <p>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>10) w granicach działki mogą występować złożone warunki gruntowe.</p>
<p><b>MN.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <p>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: od strony drogi 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, od strony kolei 10,0 m od granicy obszaru kolejowego;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: budynek mieszkalny – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, budynek gospodarczy lub garaż – nie więcej niż 5,0 m;</p> <p>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni; dach budynku gospodarczego lub garażowego należy wykonać w nawiązaniu do budynku głównego;</p> <p>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki;</p> <p>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>10) w granicach działki mogą występować złożone warunki gruntowe;</p> <p>11) w zagospodarowaniu działki lub terenu przyległego do terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK obowiązują przepisy odrębne dotyczące terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych.</p>
<p><b>MU.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza lub garażowa.</p> <p>1) istniejąca zabudowa adaptowana;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;</p> <p>6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 5,0 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego;</p> <p>7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>11) dojazd należy realizować z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonych symbolem KDW.01 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi krajowej nr 16;</p>

	<p>12) teren znajduje się w bezpośrednim oddziaływaniu drogi krajowej nr 16 i mogą na nim występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i drgań – obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i realizować stosując rozwiązania i środki techniczne zmniejszające uciążliwości wibracji i hałasu komunikacyjnego z istniejącej drogi krajowej do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, zabudowa gospodarcza lub garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: budynek mieszkalny – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, budynek gospodarczy lub garaż – nie więcej niż 5,0 m;</li> <li>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni; dach budynku gospodarczego lub garażowego należy wykonać w nawiązaniu do budynku głównego;</li> <li>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>8) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki;</li> <li>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>10) dojazd należy realizować z projektowanej drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem KD.03.</li> </ol>
<p><b>UM.01</b> <b>UM.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi hotelowe, gastronomia, handel detaliczny, itp.  Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu, towarzyszące budynki gospodarcze lub garażowe, parkingi.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, od strony drogi oznaczonej symbolem KD.02 i KD.03 - 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, od strony kolei 10,0 m od granicy obszaru kolejowego;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m;</li> <li>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;</li> <li>5) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6,0 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego;</li> <li>6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>8) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba: 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>9) wjazd na teren z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.03, nie dopuszcza się lokalizacji wjazdu z drogi krajowej oznaczonej symbolem KD.01;</li> <li>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>11) dojazd należy realizować z projektowanej drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem KD.03 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi krajowej nr 16;</li> <li>12) teren znajduje się w bezpośrednim oddziaływaniu drogi krajowej nr 16 i mogą na nim występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i drgań – obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i realizować stosując rozwiązania i środki techniczne zmniejszające uciążliwości wibracji i hałasu komunikacyjnego z istniejącej drogi krajowej do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi;</li> </ol>

	<p>13) w zagospodarowaniu działki lub terenu przyległego do terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK obowiązują przepisy odrębne dotyczące terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych.</p>
U.01	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) istniejąca zabudowa adaptowana;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne;</li> <li>4) geometria dachu – nie ustala się;</li> <li>5) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</li> <li>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>7) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki;</li> <li>8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
ZP.01	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) teren należy urządzić komponowaną zielenią;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
ZP.02	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;</li> <li>2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;</li> <li>3) dopuszcza się urządzenie boiska i innych obiektów oraz urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) niezagospodarowaną część terenu należy urządzić komponowaną zielenią.</li> </ol>
ZN.01 ZN.02	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) obowiązuje zakaz grodzienia;</li> <li>3) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
KD.01	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren istniejącej ulicy Mrągowskiej w ciągu drogi krajowej nr 16 docelowo w klasie technicznej GP, po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej nr 16 klasę techniczną ulicy ustali zarządca drogi;</li> <li>2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 35,0 m;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszej;</li> <li>5) nie dopuszcza się lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem infrastruktury związanej z drogą oraz podziemnej infrastruktury technicznej realizowanej w technologii bezwykopowej (przeciski lub przewiertły) realizowanej pod kątem prostym do osi drogi;</li> <li>6) zasady lokalizacji nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych określa zarządca drogi.</li> </ol>
KD.02 KD.03 KD.04	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga w klasie technicznej D – dojazdowej;</li> <li>2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni 5,5 m;</li> </ol>

	<p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>5) dopuszcza się przebudowę istniejącego przejazdu kolejowego lub wykonanie przejazdu bezkolizyjnego na odcinku skrzyżowania drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 z linią kolejową oznaczoną symbolem KK zgodnie z obowiązującymi przepisami;</p> <p>6) włączenie drogi oznaczonej symbolem KD.03 do drogi krajowej nr 16 (ulica Mrągowska) nastąpi na warunkach i zasadach ustalonych przez zarządcę ulicy Mrągowskiej po ustaleniu lokalizacji nowego przebiegu drogi krajowej nr 16 na terenie gminy Mikołajki;</p> <p>7) zasady lokalizacji nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych określa zarządca drogi.</p>
KDW.01 KDW.02	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego – w części zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, w pozostałej części 8m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.06	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpx.01	<p><b>Tereny ciągów pieszo - jezdnych</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpx.02	<p><b>Tereny ciągów pieszo - jezdnych</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kp.01 Kp.02	<p><b>Tereny ciągów pieszych</b></p> <p>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KK	<p><b>Tereny kolejowe – zamknięte</b></p> <p>Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu określają przepisy odrębne.</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 następującej wysokości:

Przeznaczenie terenu	Stawka w %
MN, MU, UM, U	30%
ZN, ZP, KD, KDW, Kpx, Kp, KK	nie stosuje się

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach – Uchwała Nr I/1/2002 z dnia 22 lutego 2002 r. w granicach niniejszego opracowania.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach