

**UCHWAŁA Nr XII/116/2011**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 30 września 2011 r.**

**W sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 Nr 127, poz. 880, z 2008 Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 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 Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) Rada Miejska w Mikołajkach, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki uchwala co następuje:

**§1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXV/259/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części gruntów obrębu Jora Wielka, gm. 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 dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki”;
3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, 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 objętego planem

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów:
  - a) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - b) **UT** – tereny usług turystycznych,
  - c) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - d) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
  - e) **R** – tereny rolnicze,
  - f) **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
  - g) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 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) szczególne 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 leśnych,

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

**§ 5.** Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

1) budynek adaptowany - oznacza budynek istniejący do zachowania; budynki adaptowane mogą podlegać: rozbiórce i odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie na zasadach oraz z zachowaniem funkcji określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów,

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu,

3) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

4) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, które może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza 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,

6) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,

7) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie) w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, której ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,

8) tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu o jego przeznaczeniu,

9) wskaźnik zabudowy – oznacza stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej.

**§ 6.** Ustala się następującą interpretację oznaczeń na rysunku planu.

1. Oznaczenia graficzne obowiązujące:

1) granice obszaru opracowania planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczenia przeznaczenia terenów,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) granice terenów objętych ochroną oraz oznaczenia terenów wyłączonych z zabudowy.

**§ 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 dotychczasowym sposobem użytkowania terenu,

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

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

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

1) cały teren opracowania położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w stosunku do którego obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w sprawie obszaru chronionego krajobrazu,

2) część terenu opracowania położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 o nazwie Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo (kod obszaru PLH280055), na którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska,

3) w celu ochrony cennych przyrodniczo terenów podmokłych wprowadza się nakaz pozostawienia gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego w stanie naturalnym,

4) 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,

5) dla całego terenu objętego opracowaniem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) na terenie opracowania zlokalizowane są stanowiska archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami:

a) AZP 22-71/13 – Jora Wielka, stanowisko nr 5 – ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza,

b) AZP 22-71/14 – Jora Wielka, stanowisko nr 6 – ślad osadnictwa z wczesnej epoki żelaza i okresu nowożytnego,

c) AZP 22-71/15 – Jora Wielka, stanowisko nr 7 – ślad osadnictwa (pradzieje),

d) AZP 22-71/20 – Jora Wielka, stanowisko nr 9 – ślad osadnictwa (pradzieje),

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

3) wszelkie inwestycje na obszarach stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku,

4) roboty ziemne na obszarach stanowisk archeologicznych należy poprzedzić archeologicznymi badaniami sondażowymi lub prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku.

## 4. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) część terenu opracowania położona jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody oznaczonej na rysunku planu – ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Suwałkach znak: OŚ.IV-OGW/6210/34/97 z dnia 22 grudnia 1997 r.,

2) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne,

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub zgodnie z zasadami wynikającymi z ustaleń szczegółowych dla danego terenu elementarnego,

4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej – włączenie do istniejącej sieci gminnej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci, nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych,

5) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków – nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych,

6) wody opadowe i roztopowe – na terenach przeznaczonych pod zabudowę odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przewiduje się w granicach własnych działki, a z terenów dróg, parkingów i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej wody opadowe i roztopowe po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi należy po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego odprowadzić do jeziora,

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci,

8) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z warunkami dysponenta sieci,

9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,

10) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w Planie gospodarki odpadami miasta i gminy Mikołajki oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Mikołajki – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) w rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć powiązanie terenu opracowania z przebiegającą od strony północno-wschodniej drogą publiczną gminną Mikołajki – Jora Wielka na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi,

2) obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę realizowana będzie poprzez indywidualne wjazdy z drogi publicznej Mikołajki – Jora Wielka lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi.

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach objętych planem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie przewiduje się.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie objętym granicami opracowania – nie przewiduje 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
<b>ML.01</b>	<b>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</b>  1) teren elementarny położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, 2) maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej, 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu, 4) zasady i warunki podziału: szerokość działki nie mniejsza niż 30,0 m, minimalna powierzchnia działki 2500 m <sup>2</sup> , 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 6) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, 8) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6,0 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (rekreacji indywidualnej), 9) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,10, 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

<p><b>UT.01</b></p>	<p><b>Tereny usług turystycznych</b>  Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego z wyłączeniem obiektów hotelowych.  Przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia sportowe takie jak: boiska, place do gier i zabaw, ścieżki rowerowe i piesze, itp.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren elementarny położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,</li> <li>2) istniejąca zabudowa adaptowana,</li> <li>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1400 m<sup>2</sup>,</li> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m,</li> <li>6) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych nie większym niż 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,</li> <li>7) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,25,</li> <li>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,</li> <li>9) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba: 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe lub 5 zatrudnionych osób,</li> <li>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<p><b>ZP.01</b></p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren elementarny położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,</li> <li>2) teren powiązany przestrzennie z terenami zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonymi symbolem ML.01,</li> <li>3) dopuszcza się podział terenu na zasadzie kontynuacji linii podziałów na terenie oznaczonym symbolem ML.01,</li> <li>4) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury,</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<p><b>WS.01</b></p>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) istniejący rów melioracyjny do zachowania jako rów otwarty,</li> <li>2) nakazuje się utrzymanie rowu w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych.</li> </ol>
<p><b>R.01 R.02 R.03 R.04</b></p>	<p><b>Tereny rolnicze</b>  Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem R.01 położona jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,</li> <li>2) na każdym z terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację tylko jednego siedliska zabudowy zagrodowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, przy czym powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową zagrodową nie może być mniejsza niż 20 ha,</li> <li>3) zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 które oznaczono na rysunku planu,</li> <li>4) zabudowę zagrodową składającą się maksymalnie z 1 budynku mieszkalnego i 2 budynków gospodarczych należy kształtować w granicach prostokątnego podwórza o powierzchni nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> i proporcjach typowych dla regionalnej zabudowy siedliskowej,</li> </ol>

	<p>5) zabudowę zagrodową należy lokalizować w odległości minimum 50,0 m od drogi gminnej Mikołajki – Jora Wielka jednak nie mniejszej niż 100,0 m od jeziora,</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</p> <p>7) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,</p> <p>8) dopuszcza się możliwość zalesień z wyjątkiem terenów położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 które oznaczono na rysunku planu,</p> <p>9) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>10) na terenach oznaczonych symbolami R.03 i R.04 występują podziemne rurociągi drenarskie które należy zachować lub przebudować na zasadach uzgodnionych z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Rejonowy Oddział w Mrągowie.</p>
<p><b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b> <b>ZN.03</b></p>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.01 położona jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy,</p> <p>3) dopuszcza się możliwość użytkowania jako łąki lub pastwiska,</p> <p>4) dopuszcza się możliwość zalesień z wyjątkiem terenów położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 które oznaczono na rysunku planu,</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>6) na terenie oznaczonym symbolem ZN.03 występują podziemne rurociągi drenarskie które należy zachować lub przebudować na zasadach uzgodnionych z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Rejonowy Oddział w Mrągowie.</p>
<p><b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b></p>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) teren elementarny oznaczony symbolem KDW.01 położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,</p> <p>2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem,</p> <p>3) nawierzchnię należy zachować jako przepuszczalną,</p> <p>4) nawierzchnia nie może być utwardzana żużlem i gruzem budowlanym,</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

### Rozdział III Przepisy końcowe

§ 9. Stawki procentowe służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ML, UT, ZP	30%
ZN, WS, R	nie stosuje się
KDW	nie stosuje się

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach