

**UCHWAŁA Nr IV/20/2015**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 6 marca 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 poz. 379, poz. 768, ) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594) Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach” zwaną dalej planem.

**§ 2.** Granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXV/486/2013 z dnia 29 listopada 2013 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach”, który został uchwalony uchwałą Nr LIV/554/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 czerwca 2010 r.

**§ 3.** Zmieniony 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: „Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach”;

3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 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) przeznaczenia terenów określone symbolami:

- UT – tereny usług turystycznych,

- UM – tereny zabudowy usługowo–mieszkaniowej,

- ZN – tereny zieleni naturalnej,

- KDW – tereny dróg wewnętrznych,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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) „budynku adaptowanym” - należy przez to rozumieć budynek istniejący, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;

2) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;

3) „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;

4) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

5) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

6) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym;

7) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające należy realizować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

8) 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 pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności mieszkalnych;

9) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;

10) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

11) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie zlokalizowane na ogrodzeniu lub na elewacji budynku, gdzie prowadzona jest działalność, zawierające nazwę, logo oraz informację o prowadzonej działalności;

12) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 4) przeznaczenia terenów.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

\* (tekst przekreślony) – unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 6.08.2015 r., sygn. akt II SA/OI 501/15.

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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,

b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;

3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

5) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

7) w zakresie elewacji wprowadza się na całym obszarze planu następujące zasady:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów;

8) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

9) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

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) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni dróg z żużlu i gruzu budowlanego;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary oraz obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

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

1) teren miasta Mikołajki położony jest w obszarze aglomeracji Mikołajki wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia nr 33 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

~~b) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody;\*~~

c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

~~b) nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;\*~~

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych w przepisach odrębnych,

b) sieć elektroenergetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,

c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w gaz będzie następowało z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

12) 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.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główną sieć komunikacyjną łączącą obszary planu z terenami sąsiednimi stanowi przebiegająca wzdłuż północno-wschodniej granicy planu projektowana droga publiczna (położona poza granicami planu);

2) w granicach planu sieć komunikacyjną obsługującą poszczególne działki stanowi droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.01;

\* (tekst przekreślony) – unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 6.08.2015 r., sygn. akt II SA/OI 501/15.

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## 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
<b>UT.01</b>	<p><b>Tereny usług turystycznych.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych związana z usługami nieuciążliwymi takimi jak: usługi hotelarskie, pensjonatowe, gastronomiczne, itp. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy, parkingi, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) adaptuje się istniejący budynek;</li><li>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m<sup>2</sup>, przy czym linie podziału należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.01;</li><li>3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li><li>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m;</li><li>5) geometria dachów: 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) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li><li>7) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;</li><li>8) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25;</li><li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li><li>10) miejsca parkingowe należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li><li>11) wjazd na działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01, nie dopuszcza się realizacji wjazdu z drogi gminnej przebiegającej poza planem wzdłuż północno-wschodniej granicy;</li><li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</li><li>13) należy zachować istniejący rów melioracyjny;</li><li>14) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</li></ol>

	<p>15) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia rosnące wzdłuż rowu melioracyjnego stanowiącego południowo-wschodnią granicę terenu elementarnego.</p>
<b>UM.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowo–mieszkaniowej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi takimi jak: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, usługi biurowe, itp.  Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie realizowane w budynku przeznaczenia podstawowego, budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy, parkingi, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1800 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>4) geometria dachów: 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) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>6) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;</li> <li>7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30;</li> <li>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>9) miejsca parkingowe należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;</li> <li>10) wjazd na działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01, nie dopuszcza się realizacji wjazdu z drogi gminnej przebiegającej poza planem wzdłuż północno-wschodniej granicy;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia;</li> <li>3) należy zachować istniejący rów melioracyjny;</li> <li>4) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych.</li> </ol>
<b>KDW.01</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>

### Rozdział III

#### Ustalenia końcowe.

**§ 9.** Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach” uchwalonego Uchwałą Nr LIV/554/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 czerwca 2010 r. w granicach niniejszego planu.

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

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej