

UCHWAŁA Nr XVII/118/2016
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 22 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo 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 (Dz. U. z 2015, poz. 199, 443, 774, 1226, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1890) 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr XXXV/485/2013 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki oznaczone nr geod. 81/32, 81/55, 81/44, 84/56, 81/47, 101, 81/45, 102 w Mikołajkach obręb Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach”;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - WS – tereny wód powierzchniowych,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
 - KP – tereny parkingów;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, intensywność zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi;
- 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) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;
- 2) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które je uzupełniają i wzbogacają;
- 4) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) „tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a dodatkowo nie powoduje przekroczenia parametrów wskazanych w przepisach odrębnych oraz nie zakłóca użytkowania nieruchomości sąsiednich, w tym lokali mieszkalnych.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) linii wewnętrznego podziału – obowiązujące w zakresie cech geometrycznych;
- 6) granic obszaru lokalizacji pomostów.

§ 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 ustalonych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) wprowadza się zakaz stosowania intensywnej (jaskrawej) kolorystyki elewacji, dopuszcza się zastosowanie bieli oraz jasnych, stonowanych barw – dopuszcza się zastosowanie drewna, cegły, kamienia, szkła, stali;
- 3) zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 od linii brzegu jeziora;
- 4) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - a) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału poszczególnych terenów elementarnych zostały pokazane na rysunku planu,
 - b) szczegółowe zasady i warunki podziału dla poszczególnych terenów elementarnych zostały określone w § 8 niniejszych ustaleń,
 - c) ustala się możliwość realizacji podziału zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - d) w stosunku do terenów elementarnych, dla których nie ustalono linii wewnętrznego podziału, dopuszcza się możliwość wydzielania nowych działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - e) dopuszcza się możliwość wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 7) ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 8) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 9) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się możliwość lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 3 m² bez możliwości stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- 10) zasady i warunki lokalizacji ogrodzeń:
 - a) na całym obszarze planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - b) ustala się stosowanie żywoplotów oraz ażurowych ogrodzeń harmonizujących z otoczeniem i architekturą, wykonanych z drewna lub

metal na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 0,50 m.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 3) działania inwestycyjne realizowane w obrębie urządzeń melioracyjnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu wyznaczono obszar przestrzeni publicznej obejmujący teren usług sportu i rekreacji US.01 oraz ciąg pieszo-rowerowy Kpr.01 i teren zieleni urządzonej ZP.01;
- 2) w obszarach przestrzeni publicznej obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy i przebudowy w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz drogi pożarowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w wodę należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej podłączonej do miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną,
 - b) obowiązek odprowadzenia ścieków należy realizować poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - c) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Mikołajki o równoważonej liczbie mieszkańców 13 922 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Mikołajki (wyznaczona na podstawie Uchwały nr XXXVII/757/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Mikołajki), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów wskazanych w przepisach odrębnych, w tym dróg oraz parkingów należy odprowadzić do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
 - c) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci gazowej ustala się:
 - a) doprowadzenie gazu ziemnego do istniejących i projektowanych terenów zabudowy przewiduje się z projektowanej sieci gazowej;
 - b) projektowane sieci gazowe należy lokalizować w pasie chodnika lub zieleni – nie dopuszcza się lokalizacji sieci gazowej w pasie jezdni z wyjątkiem fragmentów realizowanych pod kątem prostym do osi drogi;
 - c) infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
 - b) dopuszcza się budowę zbiorczej sieci ciepłowniczej;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) obowiązek gromadzenia odpadów w granicach własnych działki zgodnie z przepisami odrębnymi, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów;
 - b) wprowadza się zakaz przetwarzania, unieszkodliwiania, składowania odpadów w granicach planu.

6. Rozwiązania komunikacyjne:

- a) od strony północnej przebiega ul. Leśna – droga gminna, do której podłączony jest projektowany układ komunikacyjny,
- b) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga publiczna KD.01, której parametry odpowiadają klasie technicznej D (dojazdowa),
- c) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez zjazdy z drogi publicznej;
- d) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- e) należy dążyć do utworzenia pasów zieleni przydrożnej poprzez wprowadzenie nasadzeń o charakterze alejowym (np. klon czerwony i pospolity, grab pospolity);
- f) budowa istniejących dróg powinna uwzględniać możliwość realizowania ścieżek rowerowych.

7. W granicach planu przewiduje się następujące zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) budowa głównej sieci wodociągowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) budowa zbiorczej sieci kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej.

8. W granicach planu przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) urządzenie drogi publicznej KD.01;
- 2) zadania wymienione w § 7 ust. 7.

9. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
MN.01 MN.02 MN.03	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900m² ; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny i jeden budynek garażowy; 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0m; 5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0m; 6) dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 35-45 stopni, kryte dachówką lub materiałem o podobnych walorach estetycznym w odcieniach czerwieni; 7) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 23m (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych); 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,20; 9) intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,45; 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%; 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 1

	<p>budynek mieszalny;</p> <p>13) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować należy z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01.</p>
MU.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa (nieuciążliwa), zabudowa garażowa, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900m² (łącznie z terenem ZP); 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0m; 4) maksymalna wysokość zabudowy garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0m; 5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 35-45 stopni, kryte dachówką lub materiałem o podobnych walorach estetycznym w odcieniach czerwieni; 6) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 23m (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych); 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej obejmującej również teren ZP – od 0,10 do 0,40; 8) intensywność zabudowy (w stosunku do działki budowlanej obejmującej również teren ZP) – od 0,15 do 0,80; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%; 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszalny plus 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług; 12) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować należy z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01.
UT.01 UT.02	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych (usługi nieuciążliwe).</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 900m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0m 4) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 35-45 stopni, kryte dachówką w odcieniu ceglastej czerwieni; 5) dopuszcza się stosowanie tarasów dachowych oraz dachu o kącie nachylenia połaci dachowych do 15 stopni o dowolnym pokryciu; 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,60; 7) intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,20; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; 9) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług; 10) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01.
US.01	<p>Tereny sportu i rekreacji</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym obiekty i urządzenia sportowe, place zabaw, budynki zaplecza, sanitariaty.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 900m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m; 4) dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 35-45 stopni, kryte dachówką lub materiałem o podobnych walorach estetycznym w odcieniach czerwieni;

	<ul style="list-style-type: none"> 5) dopuszcza się stosowanie dachu o kącie nachylenia połaci dachowych do 15 stopni o dowolnym pokryciu; 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,00 do 0,10; 7) intensywność zabudowy – od 0,00 do 0,25; 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%; 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; 10) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 3; 11) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego realizować należy z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01.
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) wprowadza się zakaz grodzenia; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych; 4) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego; 5) należy zachować istniejący rów.
ZP.02	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się wydzielenie terenów powiązanych przestrzennie z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych; 4) należy zachować istniejący rów.
WS.01	<p>Tereny wód powierzchniowych</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) adaptuje się istniejące pomosty, 3) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary lokalizacji pomostów” dopuszcza się budowę nowych pomostów oraz przebudowę i rozbudowę pomostów istniejących; 4) poza wyznaczonymi „obszarami lokalizacji pomostów” wprowadza się zakaz realizacji nowych pomostów; 5) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
KD.01	<p>Teren dróg publicznych</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) docelowo drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi D (dojazdowa); 2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu; 3) należy wprowadzić pasy zieleni przydrożnej poprzez wprowadzenie nasadzeń o charakterze alejowym; 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
Kpj.01	<p>Teren ciągu pieszo-jezdnego</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
Kpr.01	<p>Tereny ciągów pieszo-rowerowych</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) należy stosować nawierzchnie naturalne, przepuszczalne; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) wprowadza się zakaz grodzenia.
KP.01	<p>Tereny parkingów</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) miejsca postojowe do obsługi terenu US.01, 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów elementarnych w wysokości 30%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

1) Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowa plan dotyczy terenów położonych przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach, które nie znajdują się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje tereny niezabudowane, pozostające obecnie jako nieużytki.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199, 443, 774, 1226, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustaleniach 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.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście Mikołajki oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta Mikołajki, 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.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględni wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki oraz uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr XLIV/658/2014 z dnia 30.10.2014 r.).

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny objęte planem stanowią własność Gminy Mikołajki. Teren w zakresie infrastruktury technicznej położony jest w zasięgu wszystkich niezbędne sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane jest z istniejącej ulicy miejskiej.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące uzbrojenia terenów abudowy mieszkaniowej.

Wobec powyższego, tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod projektowane funkcje, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia ...

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774) termin wnoszenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach” wyznaczono dnia W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia ...

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	budowa sieci wodociągowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
2	budowa sieci kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym