

UCHWAŁA Nr XXXV/58/2018
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Dybowską i ulicą Łabędzią 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 2017 r. poz. 1073, zmiany: z 2017 r. poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994) 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 „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Dybowską i ulicą Łabędzią w Mikołajkach”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXI/2/2018 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 18 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Dybowską i ulicą Łabędzią uchwalonego uchwałą Nr XXIX/198/08 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 czerwca 2008 r.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Dybowską i ulicą Łabędzią w Mikołajkach”,
- 3) z 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 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) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) 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;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

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

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

§ 6.1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

2) przeznaczenia terenów;

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) terenu przestrzeni wspólnej;

6) strefy kontrolowanej związanej z istniejącą siecią gazową średniego ciśnienia;

§ 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 zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;

2) w planie określono zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

4) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz realizacji ogrodzeń;

5) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk czy ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub kamień, drewno, szkło czy stal;

6) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w granicach planu z wyjątkiem lokalizacji słupów informacyjno-reklamowych o wysokości do 2,5 m;

7) dopuszcza się lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1,0 m² na jednym budynku.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenia dotyczące ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące

istniejącą zielenią i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną jest teren drogi publicznej oznaczony symbolem KD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 1;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 7 i w § 8.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego).

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – w granicach planu nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne w sposób nie kolidujący z przyszłym zagospodarowaniem terenu określonym w planie;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i

kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) 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 – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich;

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) 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) dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 2,0 m mierząc od osi gazociągu w obie strony;

b) w strefie kontrolowanej występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych – obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działań mogących zagrozić trwałości gazociągu,

c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącego gazociągu średniego ciśnienia strefa kontrolowana przestaje obowiązywać;

d) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

e) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i

dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zakazem stosowania systemów wysokoemisyjnych lub zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu położonego w granicach planu będzie realizowana z przylegającej ulicy Sowiej położonej poza planem;

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

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego ustaleniami szczegółowymi ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

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.
MW.01	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia sportu oraz rekreacji, obiekty małej architektury, zieleń komponowana. 1) teren elementarny został oznaczony jako teren przestrzeni wspólnej na którym obowiązuje: a) nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający swobodny dostęp

wszystkich użytkowników przestrzeni;

b) zakaz grodzenia i ograniczania dostępności terenu;

2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami do parkowania oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod komunikację wewnętrzną lub urządzenia infrastruktury technicznej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

a) od ulicy Łabędziej i ulicy Sowiej – 6,0 m od granicy pasa drogowego,

b) od ulicy Dybowskiej – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 18,5 m;

5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni, w przypadku zastosowania dachu mansardowego dopuszcza się większe nachylenie połaci;

6) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: w przypadku dachu o nachyleniu połaci powyżej 15 stopni należy stosować dachówkę ceramiczną lub materiał dachówkopodobny w odcieniach czerwieni;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;

8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,40 do 1,80;

9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

10) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:

a) nakaz lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,

c) dopuszcza się realizację części miejsc do parkowania wzdłuż pasa drogowego ulicy Sowiej z obsługą komunikacyjną bezpośrednio z ulicy Sowiej;

d) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny położonych poza planem;

11) dojazdy do terenu elementarnego należy realizować z przylegającej ulicy Sowiej położonej poza planem;

12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

	13) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest gazociąg średniego ciśnienia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą kontrolowaną w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
KD.01	Teren drogi publicznej 1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ulicy Dybowskiej; 2) łączna szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ul. Dybowską i ul. Łabędzią w Mikołajkach” uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/198/08 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 czerwca 2008 roku w granicach niniejszego planu.

§ 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

Uzasadnienie dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Dybowską i ulicą Łabędią w Mikołajkach sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę planu, gdyż obejmuje swoim zasięgiem obszar na którym obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Dybowską i ulicą Łabędią w Mikołajkach” uchwalony Uchwałą Nr XXIX/198/08 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 czerwca 2008 roku.

Projekt planu miejscowego obejmuje teren przeznaczony w obowiązującym planie również pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, więc funkcja terenu i jego przeznaczenie nie ulegnie zmianie, natomiast zmianie ulegną niektóre wskaźniki określające zabudowę oraz sposób zagospodarowania terenu, więc zmiany dotyczą głównie zasad zagospodarowania terenu. Ponadto wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenu i umożliwiają jego wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami miasta i jego mieszkańców, gdyż planowana zabudowa wielorodzinną będzie realizowana jako komunalna lub będzie wpisywała się w realizację programu rządowego dotyczącego rozwoju (budowy) mieszkalnictwa wielorodzinnego.

Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązującego, który z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizował się i nie odpowiada wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia 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 zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr XLIV/658/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki”.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność gminy. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych miasta, który znajduje się pośród zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w związku z czym posiada rozwiniętą sieć dróg wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia określonego w planie, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.