

UCHWAŁA Nr XLIX/111/2023
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 12 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Sady, gmina Mikołajki

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 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami), 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 dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Sady, gmina Mikołajki”, zwany dalej planem – stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Stare Sady, obręb Sady gmina Mikołajki” uchwalonego uchwałą Nr L/437/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 23 lutego 2010 r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIII/15/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Stare Sady, obręb Sady gmina Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr L/437/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 23 lutego 2010 r.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Sady, gmina Mikołajki”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 4 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:
 - R – tereny rolnicze,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – tereny lasów,
- 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;
- 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. Ilekcć 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) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

3) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) stumetrowej strefy ochronnej jeziora;
- 4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie sposobu kształtowania i zagospodarowania terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;

3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w stosunku do którego obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu;

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

3) w przypadku konieczności uzyskania zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych i ich siedlisk należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi ochrony przyrody;

4) w celu ochrony cennych przyrodniczo terenów wprowadza się nakaz pozostawienia oznaczonych na rysunku planu gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego w stanie naturalnym;

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

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

7) należy zachować istniejące urządzenia melioracyjne;

8) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu – zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe oraz w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach ogólnych zawartych w § 7, § 8 i § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23.

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

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone w § 17 i w § 23.

§ 13. 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 – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 60 stopni do 120 stopni.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – tereny elementarne oznaczone symbolami ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04 obejmujące grunty leśne na których obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego oraz remont i przebudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

3) zakazuje się budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem realizowanych jako inwestycje celu publicznego;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej podlegającej budowie, remontowi oraz przebudowie:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg, w przypadku lokalizacji sieci na terenach innych niż drogi należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę – nie przewiduje się zaopatrzenia w wodę;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych – nie przewiduje się odprowadzania ścieków sanitarnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się – wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – nie przewiduje się zaopatrzenia w energię elektryczną;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz - nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną – nie przewiduje się wyposażenia w sieć telekomunikacyjną;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – nie przewiduje się zaopatrzenia w ciepło;

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.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru planu będzie realizowana z przylegającej od strony północno-wschodniej drogi gminnej Mikołajki - Stare Sady - Jora Wielka 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) w granicach planu nie przewiduje się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. 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%.

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

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 23. 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.
<p>R.01 R.02</p>	<p>Tereny rolnicze</p> <p>1) tereny obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną;</p> <p>2) tereny o złożonych warunkach gruntowych;</p> <p>3) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej</p>

	<p>realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>5) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne.</p>
<p>ZN.01 ZN.02 ZN.03</p>	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>1) tereny o złożonych warunkach gruntowych na których obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>2) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3) należy zachować istniejącą zieleń w stanie naturalnym;</p> <p>4) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.01 zgodnie z rysunkiem planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora;</p> <p>5) w granicach terenów elementarnych ZN.01 i ZN.02 zlokalizowane są obszary wodno-błotne w odniesieniu do których obowiązuje zakaz ich likwidowania i nakaz zachowania w stanie naturalnym.</p>
<p>ZL.01 ZL.02 ZL.03 ZL.04</p>	<p>Tereny lasów</p> <p>1) tereny elementarne obejmujące grunty leśne (Ls – lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.</p> <p>3) w granicach terenów elementarnych ZL.01, ZL.02, ZL.03 zlokalizowane są obszary wodno-błotne w odniesieniu do których obowiązuje zakaz ich likwidowania i nakaz zachowania w stanie naturalnym.</p>

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 24. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Stare Sady, obręb Sady gmina Mikołajki” uchwalonego uchwałą Nr L/437/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 23 lutego 2010 roku w granicach niniejszego planu.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

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

Plan miejscowy dotyczy terenów dla których Rada Miejska w Mikołajkach dnia 23 lutego 2010 roku uchwaliła Uchwałą Nr L/437/2010 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Stare Sady, obręb Sady gmina Mikołajki”.

Plan w całości adaptuje istniejące funkcje terenów, a zmiany dotyczą głównie zasad i sposób zagospodarowania terenów. Ponadto zapisy planu dotyczą racjonalizacji zagospodarowania terenów.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego, określenie walorów 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 oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono przede wszystkim walory przyrodnicze i środowiskowe przestrzeni, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, 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.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne i środowiskowe 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałą Nr XXXIX/79/2018 z dnia 15 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

Tereny objęte planem w większości stanowią własność prywatną i są niezabudowane, stanowią grunty rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Plan obejmuje tereny położone przy drodze gminnej Mikołajki – Stare Sady – Jora Wielka. Plan nie przewiduje możliwości lokalizowania obiektów budowlanych, a jego celem jest ochrona cennych przyrodniczo obszarów gminy, w związku z czym nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną czy komunikacyjną.

W granicach planu nie przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem.