

**UCHWAŁA Nr XLIX/109/2023**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 12 maja 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki obejmujący fragment jeziora Tałty oraz teren pomiędzy drogą krajową nr 16 i torami kolejowymi**

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 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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 części miasta Mikołajki obejmujący fragment jeziora Tałty oraz teren pomiędzy drogą krajową nr 16 i torami kolejowymi”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXVI/65/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 2 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki obejmujący fragment jeziora Tałty oraz teren pomiędzy drogą krajową nr 16 i torami kolejowymi.

**§ 3.** Uchwalony plan stanowi częściową zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy pensjonatowo-mieszkalnej na działce nr 2/5 w mieście Mikołajki przy ulicy Mrągowskiej (Uchwała VIII/116/02 z dnia 10.10.2002 r.) oraz Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów obrębu miasta Mikołajki - Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty (Uchwała VIII/81/2019 z dnia 27.06.20219 r.).

**§ 4.** 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 części miasta Mikołajki obejmujący fragment jeziora Tałty oraz teren pomiędzy drogą krajową nr 16 i torami kolejowymi”;
- 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.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - WS – tereny wód powierzchniowych,
- 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

\* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.251.2023 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 czerwca 2023 r.

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.

**§ 6.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć główny, wysuwający się na pierwszy plan, element budynku lub zespołu budynków, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektoniczny, któremu podporządkowane są inne składniki, przy czym powierzchnia zabudowy dominandy architektonicznej nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni zabudowy realizowanej na działce budowlanej;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

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

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

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

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie,

8) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć funkcje zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne, usługi sportu i rekreacji oraz powiązane funkcje handlu, gastronomii.

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

1) granic planu;

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

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi;

5) granic obszaru lokalizacji pomostów;

6) lokalizacji nowego zjazdu na teren inwestycji;

7) wymiarowania.

**§ 8.** 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 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 stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;\*~~

5) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:

a) nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do charakterystycznych cech zabudowy otaczającej, w tym w szczególności do koloru pokryć dachowych i kolorystyki elewacji tradycyjnych,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających kamień, szkło, stal;

~~6) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:\*~~

~~a) dopuszcza się lokalizację słupów informacyjno-reklamowych o wysokości do 2,5 m,\*~~

~~b) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;\*~~

~~c) zakaz lokalizacji neonów i ekranów świetlnych;\*~~

~~7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> na jednym budynku;\*~~

8) 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.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi prawnymi 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) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8;

4) w granicach planu mogą występować skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

5) w zakresie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zasięgiem oddziaływania wysokich stanów wód jeziora Tałty obowiązują przepisy Prawa wodnego.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy 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 zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

\* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.251.2023 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 czerwca 2023 r.

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) przestrzenią publiczną są oznaczone na rysunku planu: tereny zieleni urządzonej oznaczone symbol ZP.02;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 8 ust. 1 niniejszych ustaleń;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 8 ust. 3, 4, 8 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 9.

6. 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.

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

- 1) w granicach 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 – 20,0 m z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych oraz na zakończeniach pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdnym, a także przy placach manewrowych,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 60 stopni do 120 stopni.

8. 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.

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

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Mikołajki wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXXVII/757/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Mikołajki;
- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg z wyłączeniem pasa drogi krajowej DK16 i

\* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.251.2023 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 czerwca 2023 r.

ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;

6) 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;

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) 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 zagospodarowanie w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z 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;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 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;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

\* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.251.2023 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 czerwca 2023 r.

13) 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 terenów położonych w granicach planu będzie realizowana poprzez projektowany zjazd z drogi krajowej nr 16 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, istniejący zjazd po wybudowaniu nowego przeznaczony do likwidacji;\*~~

~~2) obowiązuje zakaz realizacji dodatkowych zjazdów z drogi krajowej nr 16 bezpośrednio na działki budowlane, poza wymienionym w punkcie 1;\*~~

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

4) 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 zawartymi w § 8 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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.

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

16. 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.

**§ 9.** Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MWU.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielobrodzina i usług turystycznych (usługi nieuciążliwe) realizowane łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: usługi rekreacji i sportu.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (wymiarowanie podano na rysunku),</li> <li>3) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony jeziora Tałty – 40,0 m dla każdego budynku, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych i parteru budynków, oraz budynków lub ich części cofniętych o 20,0 m w głąb terenu elementarnego;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla budynków przeznaczenia podstawowego – pięć kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 19,0m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej, jako podwyższenie części budynku o 3 kondygnacje, której wysokość nie może przekroczyć rzędnej 150,0 m.n.p.m.,</li> <li>b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;</li> </ul> </li> <li>5) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połąci zawartym w przedziale od 22 do 45 stopni lub dachy o dachy płaskie, w tym tarasy dachowe, przy czym obowiązuje zastosowanie spójnego</li> </ul>

\* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.251.2023 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 czerwca 2023 r.

	<p>rozwiązania geometrii dachów dla całego terenu elementarnego;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6) kolorystyka dachów : nawiązująca do charakterystycznych cech zabudowy otaczającej, przy zastosowaniu kolorów harmonizujących z otoczeniem;</li> <li>7) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: 0,20 do 2,00, przy czym w przypadku realizacji nie mniej niż 80% miejsc do parkowania w hali garażowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 0,80;</li> <li>8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,45;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż łączne spełnienie poniższych warunków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</li> <li>b) 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> </ol> </li> <li>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>12) dopuszcza się lokalizację parkingów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, garaży podziemnych;</li> <li>13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</li> <li>14) teren elementarny zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</li> </ol>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny usług rekreacji i sportu</b> Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji jako tereny dostępu do wód publicznych, w postaci przystani jachtowej. Przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomiczne.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację pomostów i innych urządzeń wodnych;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m;</li> <li>3) geometria dachów: dachy płaskie;</li> <li>4) elewacje należy wykonać z drewna lub materiałów drewnopodobnych z możliwością przeszkleń;</li> <li>5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,10 do 0,50;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,30;</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;</li> <li>8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem MWU.01 w liczbie nie większej niż 5 (tylko do obsługi portu);</li> <li>9) część terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęta jest zasięgiem oddziaływania wysokich stanów wód jeziora Tałty, dla którego obowiązują zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt 5;</li> <li>10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.</li> </ol>
<b>ZP.01</b> <b>ZP.02</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Tereny nadbrzeżne, otwarte jako tereny dostępu do wód publicznych. Przeznaczenie uzupełniające: plaża ogólnodostępna.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem plaży, w tym wiat, placów zabaw i urządzeń sportowych, dla których ustala się następujące parametry: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość do 4,0 m,</li> <li>b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,40,</li> </ol> </li> <li>2) dopuszcza się lokalizację bulwarów nadjeziornych, ścieżek piesznych i rowerowych,</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację pomostów i innych urządzeń wodnych;</li> <li>4) część terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęta jest zasięgiem oddziaływania wysokich stanów wód jeziora Tałty, dla którego obowiązują zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt 5;</li> <li>5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.</li> </ol>
<b>WS.01</b>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych</b> Tereny wód jeziora Mikołajskiego.</p> <p>Warunki i zasady zagospodarowania terenu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację pomostów i innych urządzeń wodnych w granicach obszaru lokalizacji pomostów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację zabudowy, jako kontynuację zabudowy realizowanej na terenie US.01 w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalną linię zabudowy, na zasadach określonych dla terenu US.01,</li> <li>3) dopuszcza się umocnienie nabrzeża zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.</li> </ol>

**Rozdział III**  
Ustalenia końcowe.

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

**§ 10.** 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 (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:

Przedmiotowy plan w części terenów stanowi zmianę obowiązujących planów, obejmuje swoim zasięgiem dwa fragmenty obszarów na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z 2002 i 2019 r. W pozostałej części plan miejscowy obejmuje tereny nieobjęte do tej pory planem miejscowym.

Wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców.

Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących uchwał, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają 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 oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, 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 i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i 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:

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach miasta, które w części są zabudowane i posiadają sieć dróg wewnętrznych, wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie przewiduje się obciążenia finansowego, które wpłynie negatywnie na budżet gminy i finanse publiczne, tym bardziej, że z nieruchomości położonych w granicach planu zostaną zwiększone wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości i innych opłat lokalnych.