DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 21 sierpnia 2024 r.

Poz. 3843

UCHWAŁA NR VI/41/2024
RADA MIEJSKA W MIKOŁAJKACH

z dnia 22 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 609 ze zmianami), Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej", zwany dalej planem – stanowiący w części zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II" uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/33/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 maja 2021r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr LIV/183/2023 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 października 2023r. w sprawie przystąpienia do opracowania częściowej zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II.

§ 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 części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej";

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 1.
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:

- U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,

- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KP-ZP – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej,
- KO-ZP – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej,
- KOP – teren parkingu,

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 nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce, a także odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

2) 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;

3) 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 stanowią inaczej;

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

5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, 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 nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

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

1) granic obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

2) adaptuje się istniejące budynki oraz zachowuje się istniejący podział geodezyjny;

3) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

5) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej;

6) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

   a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

7) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

   a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

   b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

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

   d) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną wegetację roślin na elewacjach budynków;

8) ustala się następujące zasady dotyczące dachów budynków:

   a) zakaz stosowania dachów kopertowych, pogrążonych, wklęsłych;

   b) do pokrycia dachów dwuspadowych lub wielospadowych należy stosować matową dachówką w odcieniach ceglastej czerwieni lub materiały o zbliżonych właściwościach;

   c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci;

   d) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami;

   e) dopuszcza się stosowanie tarasów dachowych lub dachów zielonych (wegetatywnych) nad częścią pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy;

f) dla dachów płaskich o nachyleniu połaci wynoszącym 12 stopni i mniej oraz dla dachów łukowych nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachów;

9) w zakresie realizacji zieleni urządzonej (komponowanej) ustala się:

a) nakaz stosowania rodzimych gatunków z przewagą roślin liściastych,

b) nakaz stosowania roślin o zróżnicowanej wysokości;

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

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

3) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

§ 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:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami KD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR, teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem KP-ZP, tereny obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej oznaczone symbolami KO-ZP, teren parkingu oznaczony symbolem KOP;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 ustaleń ogólnych oraz w § 23 ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów 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.

§ 14. 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 – 15,0 m;

b) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2;

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia od których obowiązują pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach określonych w przepisach odrębnych. W pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;

2) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia od której obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości określonej w przepisach odrębnych. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

1) obszar planu położony jest w granicach aglomeracji Mikołajki wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XX/100/2020 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic 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;

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

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

5) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

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 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 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 istniejącymi i 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 urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i 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 i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na 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 wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

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.

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

1) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana z dróg publicznych oznaczonych symbolami KD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KR;

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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – 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 objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz ochrona jeziora poprzez stworzenie systemów kanalizacji deszczowej w miejscowościach: Mrągowo, Giżycko, Pisz, Węgorzewo, Orzysz, Mikołajki i Ryn zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

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

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1U-ZP	**Teren usług lub zieleni urządzonej** 1) przeznaczenie: teren usług lub zieleń urządzona; 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu; 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego; 4) usługi należy realizować jako nieuciążliwe; 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków magazynowych, 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej drogę publiczną 2KD – 6,0 m; 8) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynki i obiekty budowlane realizowane w ramach przeznaczenia terenu – 10,0 m, b) pozostałe obiektu budowlane inne niż określone powyżej – 7,0 m; 9) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni; 10) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50; 12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,00 do 0,10; 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2

	powierzchni użytkowej usług.
2U-ZP	**Teren usług lub zieleni urządzonej** 1) przeznaczenie: teren usług lub zieleń urządzona; 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu; 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych, teren usług kultu religijnego, teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego; 4) usługi należy realizować jako nieuciążliwe; 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków magazynowych, szatni, sanitariatów, budynków obsługi technicznej; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: a) od linii rozgraniczającej drogę publiczną – ulicę Jana Pawła II – 6,0 m, b) od linii rozgraniczającej drogę publiczną 2KD i 3KD – 6,0 m; 8) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynki i obiekty budowlane realizowane w ramach przeznaczenia terenu – 16,0 m, b) urządzenia oraz instalacje sportu i rekreacji – 25,0 m, c) pozostałe obiektu budowlane inne niż określone powyżej – 7,0 m; 9) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni, dach łukowy; 10) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65; 12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 2,00 do 0,10; 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnione osoby; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.
1MN-U	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; 2) usługi należy realizować jako nieuciążliwe; 3) zabudowę należy realizować jako szeregową; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m^2; 5) szerokość elewacji budynku (pojedynczego segmentu) – od 6,0 m do 15,0 m; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynek realizowany w ramach przeznaczenia terenu – 12,0 m, b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 6,0 m; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65; 11) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 2,00 do 1,30; 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc

	realizowanych w garażu, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
2MN-U	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; 2) usługi należy realizować jako nieuciążliwe; 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m^2; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej drogę publiczną 2KD – 6,0 m; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynek realizowany w ramach przeznaczenia terenu – 10,0 m, b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 6,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50; 11) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,00 do 0,10; 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
1MW	**Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2; 3) szerokość elewacji budynku – do 60,0 m; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynek realizowany w ramach przeznaczenia terenu – 16,0 m, b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 6,0 m; 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku – cztery kondygnacje nadziemne; 6) geometria dachu – dach płaski; 7) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80; 9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 3,20 do 0,80; 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

1KD **2KD** **3KD**	**Teren komunikacji drogowej publicznej** 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej; 2) droga gminna – w klasie technicznej D (dojazdowa); 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 4) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.
1KR	**Teren komunikacji drogowej wewnętrznej** 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m
1KP-ZP	**Teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej** 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – do linii rozgraniczającej drogę publiczną 2KD – 6,0 m, 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35.
1KO-ZP **2KO-ZP**	**Teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej** 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu lub garażu lub komunikacji drogowej wewnętrznej; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 15 m^2; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – do linii rozgraniczających drogi publiczne 2KD i 3KD – 6,0 m, 5) dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynek garażowy – 4,0 m, b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 9,0 m; 7) geometria dachu – dach płaski; 8) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 1,00; 10) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,00 do 0,50; 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,00; 12) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie określonej w przepisach odrębnych; 13) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie.
1KOP **2KOP**	**Teren parkingu** 1) przeznaczenie: teren parkingu; 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej; 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m;

	4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10; 5) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie określonej w przepisach odrębnych; 6) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mikołajkach

Leszek Michał Przybysz

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zmianami).

1) **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Przedmiotowy plan stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II" uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/33/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 maja 2021 r. Plan miejscowy obejmuje tereny przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę usług publicznych, mieszkaniową i usługową, a także tereny zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji i niemal w całości zachowuje planowany sposób zagospodarowania terenów w obowiązującym planie. Plan adaptuje istniejącą zabudowę i związane z nią funkcje terenów, ponadto precyzuje wymagania dotyczące zasad i sposób zagospodarowania terenów oraz optymalizuje i racjonalizuje zagospodarowanie terenów, umożliwiając ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców.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, 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 związkuz 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 Uchwałę Nr XXXIX/79/2018 z dnia 15 października 2018r. 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 zróżnicowanych 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 stanowią własność gminy oraz własność prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach miasta (na obszarze miejskim), które w całości są zabudowane i zagospodarowane, ponadto posiadają sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, gazową. 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA MIKOŁAJKI POŁOŻONEJ PRZY ULICY JANA PAWŁA II I ULICY PTASIEJ

SKALA 1:1000

50 0 50 100 m

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Mikołajkach
Nr VI/41/2024 z dnia 22 lipca 2024 r.

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

- U-ZP - teren usług lub zieleni urządzonej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KD - teren komunikacji drogowej publicznej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP-ZP - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej
- KO-ZP - teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej
- KOP - teren parkingu

Państwowy układ współrzędnych geodezyjnych rysunku mpzp: PL-2000.

Mapa zasadnicza na której opracowano rysunek mpzp został pobrany
z Państwowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Mrągowskiego.

MD PROJECT PRACOWNIA PROJEKTOWA
ul. Kołłątaja 13/31, 10-554 Olsztyn, tel. 89 5341001, email: biuro@mdproject.eu, www.mdproject.eu

Główny projektant	Paweł Jabłoński POIU G-313/2014	
Projektant	Dariusz Łaguna POIU G-156/2003	

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 22 lipca 2024 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 17 lipca 2024r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony w ramach konsultacji społecznych do publicznego wglądu w terminie od dnia 17 czerwca 2024 r. do dnia 17 lipca 2024r. W dniu 02 lipca 2024r. odbyło się spotkanie otwarte i dyskusja publiczna w ramach konsultacji społecznych oraz odbył się dyżur projektanta.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 22 lipca 2024 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej, w sposób następujący – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr VI/41/2024
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 22 lipca 2024 roku

Dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) dane przestrzenne utworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr VI/41/2024

Rada Miejska w Mikołajkach

z dnia 22 lipca 2024 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę