

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych przy ulicach Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 i art. 29 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 2020 r. poz. 713 z późniejszymi 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 terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych przy ulicach Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIX/137/2017 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach uchwalonego uchwałą Nr LIV/554/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 czerwca 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 terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych przy ulicach Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach”;
- 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.

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:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - Kx – tereny ciągów pieszych,
 - KK – tereny kolejowe – zamknięte,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

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

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

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

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

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiorce i odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontowi oraz zmianie funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego;

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 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 nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących 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;

8) 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.

§ 6.1. 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) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód;

5) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w planie określono 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 1,6 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 m² na jednej działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji neonów i ekranów świetlnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m² 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 formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8;
- 5) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w granicach planu występują 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.

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 zieleni i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenia publiczną są oznaczone na rysunku planu: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW, tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami Kpj, tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami Kx oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP.02 i ZP.03;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 7 i w § 8.

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

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

8. 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 – 16,0 m z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych oraz na zakończeniach pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdnych, a także przy placach manewrowych,

b) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,

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

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

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

1) 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;

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 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) dla istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zachować strefy ograniczonego zagospodarowania o odpowiednich szerokościach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w strefach ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) 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) dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia należy zachować strefy kontrolowane o odpowiednich szerokościach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
 - c) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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;

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 z dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych;

2) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 16 bezpośrednio na działki budowlane;

3) włączenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.06 do drogi krajowej nr 16 (ulicy Mrągowskiej) nastąpi na warunkach i zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych po ustaleniu lokalizacji nowego przebiegu drogi krajowej nr 16 na terenie gminy Mikołajki;

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

5) 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.

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, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.

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

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

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 – 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 II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego.
--	--

MN.01
MN.02
MN.03

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) adaptuje się istniejące budynki;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m²;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,12 do 1,20;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 13) dojazd należy realizować z istniejących dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolami Kpj.01 lub Kpj.02 bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 16;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) tereny elementarne znajdują się w bezpośrednim 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.

MU.01

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowane łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

- 1) adaptuje się istniejący budynek;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, parkingu, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,10;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług;
- 13) dojazd należy realizować istniejącym zjazdem z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.02 bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 16;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim 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.

MU.02
MU.03

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi.

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej;
- 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynku: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 10) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług;
- 16) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.02 lub KDW.04 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.02;
- 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi.

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej;
- 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1300 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynku: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 10) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,08 do 1,05;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług;
- 16) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.07 lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.03;
- 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

MU.05

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi.

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej;
- 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynku: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – mierzona od poziomemu parteru do kalenicy głównej – 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego – mierzona od poziomemu parteru do kalenicy głównej – 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 10) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,12 do 1,20;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług;
- 16) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.07 lub ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kp.j.03 lub Kp.j.04;
- 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi.

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej;
- 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², przy czym dopuszcza się do powierzchni działek budowlanych wliczanie fragmentów terenu zieleni urządzonej ZP.01 zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu postulowanymi liniami wewnętrznego podziału;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynku: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 10) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,05;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej z uwzględnieniem powierzchni terenu zieleni urządzonej ZP.01;
- 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług;
- 16) dojazd należy realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.05 lub KDW.07;
- 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

MU.07

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi.

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej;
- 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynku: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – mierzona od poziomemu parteru do kalenicy głównej – 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego – mierzona od poziomemu parteru do kalenicy głównej – 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 10) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,05;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług;
- 16) dojazd należy realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.05 lub KDW.07;
- 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi.

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako wolnostojącą w ilości nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej;
- 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynku: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego lub garażowego – mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej – 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 10) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług;
- 16) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.05;
- 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

UM.01

Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi w szczególności usługami hotelarskimi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowane łącznie lub zamiennie.

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji;
- 2) w granicach terenu elementarnego ustala się nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni z jednoczesnym zakazem grodzenia i ograniczania dostępności wewnątrz terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni obejmujących komunikację wewnętrzną i infrastrukturę techniczną;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym od strony ul. Mrągowskiej dopuszcza się wysunięcie terenu hali garażowej poniżej poziomu na odległość nie mniejszą niż 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony ulicy Mrągowskiej – 30,0 m, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy budynków lub ich części cofniętych o 40,0 m w głąb działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych oraz mieszkaniowych wielorodzinnych – od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16,0 m, przy czym na powierzchni nie większej niż 6% powierzchni terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację budynku lub jego części stanowiącego dominantę architektoniczną, której wysokość nie może przekroczyć rzędnej 152,0 m.n.p.m. – obszar na którym dopuszcza się lokalizację budynku stanowiącego dominantę architektoniczną oznaczono na rysunku planu;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów zielonych (wegetatywnych) i tarasów dachowych oraz dachów płaskich na takich elementach jak: wykusze, lukarny, loggie, wiatrolapy itp.;
- 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dla dachów stromych: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwienu lub materiały o zbliżonych walorach estetycznych;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,40 do 2,10;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:
 - a) nakaz lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług;
 - b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 13) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.06 bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 16;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim 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.

UM.02
UM.03

Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowane łącznie lub zamiennie.

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji;
- 2) w granicach terenów elementarnych ustala się nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni z jednoczesnym zakazem grodzenia i ograniczania dostępności wewnątrz terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni obejmujących komunikację wewnętrzną i infrastrukturę techniczną;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynku – 24,0 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych oraz mieszkaniowych wielorodzinnych – 12,0 m;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego lub mieszkalnego wielorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia jako poddasze użytkowe;
- 8) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dachy płaskie na takich elementach jak: wykusze, lukarny, loggie, wiatrolapy itp.;
- 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dla dachów stromych: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,40;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 13) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:
 - a) nakaz lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług;
 - b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 14) dojazd należy realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.01 lub KDW.04 lub KDW.06;
- 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

UM.04

Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowane łącznie lub zamiennie.

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni obejmujących komunikację wewnętrzną i infrastrukturę techniczną;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna szerokość elewacji budynku – 24,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych oraz mieszkaniowych wielorodzinnych – 12,0 m;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego lub mieszkalnego wielorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia jako poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dachy płaskie na takich elementach jak: wykusze, lukarny, loggie, wiatrolapy itp.;
- 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dla dachów stromych: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,40;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:
 - a) nakaz lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług;
 - b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 13) dojazd należy realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.04 lub KDW.06;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowane łącznie lub zamiennie.

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji;
- 2) w granicach terenu elementarnego ustala się nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni z jednoczesnym zakazem grodzenia i ograniczania dostępności wewnątrz terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni obejmujących komunikację wewnętrzną i infrastrukturę techniczną;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony drogi publicznej KD.01 (ulicy Mrągowskiej) – 28,0 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych oraz mieszkaniowych wielorodzinnych – 15,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego lub mieszkalnego wielorodzinnego – cztery kondygnacje nadziemne w tym czwarta jako poddasze użytkowe;
- 8) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu do połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dachy płaskie na takich elementach jak: wykusze, lukarny, loggie, wiatrolapy itp.;
- 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dla dachów stromych: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni lub materiały o zbliżonych walorach estetycznych;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,50;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 13) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:
 - a) nakaz lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług;
 - b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 14) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 oraz KDW.06 bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 16;
- 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim 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 drganiem określonych w przepisach odrębnych.

UM.06

Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowane łącznie lub zamiennie.

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji;
- 2) w granicach terenu elementarnego ustala się nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni z jednoczesnym zakazem grodzenia i ograniczania dostępności wewnątrz terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni obejmujących komunikację wewnętrzną i infrastrukturę techniczną;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony drogi publicznej KD.01 (ulicy Mrągowskiej) – 28,0 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych oraz mieszkaniowych wielorodzinnych – 12,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego lub mieszkalnego wielorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia jako poddasze użytkowe;
- 8) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dla dachów stromych: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni lub materiały o zbliżonych walorach estetycznych;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,20;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 13) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące zasady:
 - a) nakaz lokalizacji w granicach terenu elementarnego lub działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług;
 - b) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 14) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.01 oraz KD.W.04 bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 16;
- 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim 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.

ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU.06; 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni; 6) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni jako biologicznie czynnej w granicach każdej działki.
ZP.02 ZP.03 ZP.04	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z utrzymaniem porządku; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
ZP.05	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z utrzymaniem porządku; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się przeznaczenie terenu elementarnego na polepszenie warunków zagospodarowania działki przyległej położonej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.02.
ZN.01	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren o złożonych warunkach gruntowych na którym obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzienia; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia.
KD.01	<p>Tereny dróg publicznych Droga krajowa nr 16 relacji gr. woj.-Kisielice-Iława-Ostróda-Olsztyn-Barczewo-Biskupiec-Mrągowo-Mikołajki-Orzysz-Ełk-gr. woj.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) droga w klasie technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KDW.01 KDW.04 KDW.05 KDW.06	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 2) droga wewnętrzna KDW.04 zakończona placem nawrotowym, bez możliwości włączenia do drogi krajowej nr 16 (ul. Mrągowska); 3) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

<p>KDW.02 KDW.03</p>	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<p>KDW.07</p>	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<p>Kpj.01 Kpj.02 Kpj.04</p>	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<p>Kpj.03</p>	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<p>Kx.01</p>	<p>Tereny ciągów pieszych</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<p>KK.01</p>	<p>Tereny kolejowe – zamknięte</p> <p>1) Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu określają przepisy odrębne.</p>

Rozdział III
Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach” uchwalonego Uchwałą Nr LIV/554/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 czerwca 2010 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uwag formalno - prawnych
nie wnoszę

RADCA PRAWNY

David Zawojek

