

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia r.

PROJEKT PRG

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r. (Sygn. II SA/OI 462/21), Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki, w części dotyczącej terenów MW.01, MU.11, MU.12, MU.13, UT.01, UT.02.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XX/167/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty gmina Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenia terenów określone symbolami:
 - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) 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 i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego 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 nie może przekroczyć ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 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) usługach turystycznych i hotelarskich – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych i hotelarskich;

9) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

1) granic planu;

2) przeznaczenia terenów;

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

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) linii obrazujących geometryczne zasady wewnętrznego podziału;

6) granic terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji;

7) stumetrowej strefy ochronnej jeziora Tały oraz innych zbiorników wodnych;

8) oznaczeń obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

9) stanowisk archeologicznych z numerem AZP;

10) pasa ograniczonego zagospodarowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

11) granic obszarów zwartej zabudowy wsi.

§ 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 granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;

3) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału zawartych w §8, przy czym kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi zawierać się w przedziale od 70° do 110°, za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych, a minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22,0m, za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych;

4) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) w granicach planu wyznacza się tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, które obejmują obszar byłego państwowego gospodarstwa rolnego znajdujący się na terenie elementarnym UT.02 – dla terenów wymagających rehabilitacji ustala się:

a) likwidację zdekapitalizowanej, substandardowej zabudowy;

b) wyposażenie terenu w sieci uzbrojenia technicznego;

c) odbudowę i usprawnienie systemu melioracji szczegółowych;

d) przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

8) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

9) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

10) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

11) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;

b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej – dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi takimi, jak stal, aluminium, szkło itp.;

12) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:

a) możliwość lokalizacji jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² dla każdego z terenów usługowych;

b) zakaz lokalizacji reklam z oświetleniem pulsacyjnym i ekranów elektronicznych;

c) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² na elewacji budynku;

d) nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy, nakazy i odstępstwa od zakazów;

2) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora;

3) w granicach planu zlokalizowane jest ujęcie wody oznaczone na rysunku planu – ustala się strefę ochronną zgodnie z istniejącym ogrodzeniem ujęcia wody;

4) w granicach planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr działki	Obręb	Oznaczenie terenu elementarnego w planie
1	mury obwodowe budynku wielofunkcyjnego w zespole dworsko-parkowym, XIX/XX w.	Stare Tałty	262/50	Tałty	UT.02
2	park w zespole dworsko-parkowym, XIX w.	Stare Tałty	262/50	Tałty	UT.02

2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr AZP	Oznaczenie terenu elementarnego w planie
1	osada z okresu starożytności	Tałty	22-71/36	R.01
2	ślad osadnictwa z okresu nowożytnego	Tałty	22-71/37	UT.01, RM.01
3	ślad osadnictwa z okresu starożytności	Tałty	23-71/13	ZN.06

3) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz do stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych (osiedlowych), tereny ciągu pieszego (zejście do jeziora) oraz tereny plaży wiejskiej;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

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

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego

województwa – nie występują;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

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

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) dopuszcza się realizację instalacji 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z własnego ujęcia wody,

c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe i linie napowietrzne średniego napięcia oraz linie kablowe i napowietrzne niskiego napięcia,

b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,0 m od osi linii pasy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,

c) w pasach ograniczonego zagospodarowania zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu pasy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) 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;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw

zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa nr 1779N Tały-Mikołajki, która powinna docelowo spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie technicznej L (droga lokalna);

2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejące drogi publiczne: powiatową i gminną, drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem;

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

4) w granicach planu miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w sposób i w liczbie określonej przepisami odrębnymi.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – sieci wodociągowe i kanalizacyjne w drogach publicznych.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) Tereny przystani wodnej – jako tereny dostępu do wód publicznych na terenie;
- 2) Tereny plaż publicznych – jako tereny dostępu do wód publicznych na terenach.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MW.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <ol style="list-style-type: none">1) adaptuje się istniejącą zabudowę;2) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;4) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej;5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 12,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;6) geometria dachów: adaptuje się istniejące dachy płaskie, dopuszcza się nadbudowę dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;7) adaptuje się istniejące pokrycie dachów, w przypadku nadbudowy obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;

	<p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,80;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.11</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi turystyczne i hotelarskie) realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i łąkowe;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków pensjonatowych i hotelowych 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy;</p> <p>8) dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,00;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.12</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi turystyczne i hotelarskie) realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura;</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p>

	<p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym dla budynków pensjonatowych i hotelowych dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;</p> <p>8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.13</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi turystyczne i hotelarskie) realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura;</p> <p>2) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne;</p> <p>5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym dla budynków pensjonatowych i hotelowych dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;</p> <p>9) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,00;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>UT.01</p>	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych (usługi turystyczne i hotelarskie). Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela lub obsługi budynku przeznaczenia</p>

podstawowego jako funkcja wbudowana lub w osobnym budynku, obiekty i urządzenia rekreacji i sportu.

1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura;

2) adaptuje się istniejącą zabudowę;

3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m²;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 3 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 14,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 9,0 m;

7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, przy czym dla obiektów sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji budynku;

8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym w przypadku specjalnej konstrukcji dachu możliwe są indywidualne rozwiązania;

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

10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,80;

11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych;

13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.

UT.02

Tereny zabudowy usług turystycznych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym: usług hotelarskich, usług medycznych i rehabilitacji. Przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, w tym portu jachtowego (małiny) i kąpieliska.

1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: dojścia i dojazdy, mała architektura, zieleń;

2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu elementarnego położona jest w granicach terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, dla których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;

3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

4) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne i śródpolne;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

7) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 16,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów – nie więcej niż 6,0 m;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych o łącznej powierzchni nie większej niż 40% powierzchni zabudowy, dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów portu jachtowego dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji budynku;

9) dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w przypadku specjalnej konstrukcji dachu możliwe są indywidualne rozwiązania;

10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35;

11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,00;

12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych;

14) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń;

15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) część terenu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

17) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.

Rozdział III Ustalenia końcowe.

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy 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

Dawid Zawajek

UZASADNIENIE

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

W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r. (Sygn. II SA/OI 462/21) uchylającym ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MW.01, MU.11, MU.12, MU.13, UT.01 i UT.02 powtórzono w niezbędnym zakresie procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wyrokiem sądu skorygowano i dostosowano ustalenia szczegółowe dotyczące wyżej wymienionych terenów w celu wyeliminowania niezgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki. Projekt planu obejmujący tylko wymienione tereny został wyłożony do publicznego wglądu, a następnie przedstawiony Radzie miejskiej w Mikołajkach do uchwalenia. W ten sposób wypełnione zostały zadania wynikające z Uchwały Nr XX/167/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty gmina Mikołajki. Cały obszar miejscowości Tałty został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, wieś Tałty należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z rozwojowym charakterem wsi turystyczno-wypoczynkowej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

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 2018 r. w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy oraz miejscowych planów zagospodarowanie przestrzennego”.

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

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

Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną oraz częściowo własność gminy lub Skarbu Państwa. Obejmuje terenach istniejącej zabudowy wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. W zakresie komunikacji główną oś stanowi droga powiatowa Tałty-Mikołajki.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, takie jak sieci wodociągowe i kanalizacyjne w drogach publicznych, związane z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

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