

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) 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. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego, uchwalonego Uchwałą Nr XII/157/2019 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2019 r.

2. Granice zmiany planu zostały określone w Uchwale Nr XLVII/38/2023 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 3 marca 2023 r. o przystąpieniu do opracowania częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 3) załącznik nr 3 dotyczący danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Załącznik graficzny do Uchwały Nr XII/157/2019 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego pozostaje bez zmian.

§ 3. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §5 polegające na tym, że po punkcie 9. dodaje się punkt 10. w następującym brzmieniu:

10) *intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy.*

§ 4. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §7 ust. 1 dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na tym, że punkt 4. zamiast dotychczasowego, otrzymuje następujące brzmienie:

4) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

- a. *dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- b. *projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu.*

§ 5. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §7 ust. 1 dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na tym, że punkt 7. zamiast dotychczasowego, otrzymuje następujące brzmienie:

7) *w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:*

- a) *zakaz lokalizowania garaży wykonanych z blachy falistej, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;*
- b) *dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i obiektów rekreacyjnych;*
- c) *dopuszcza się lokalizację ogródków restauracyjnych.*

§ 6. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §8 dotyczącym ustaleń szczegółowych dla terenów MWU.01 polegające na tym, że punkt 10. zamiast dotychczasowego, otrzymuje następujące brzmienie:

10) *miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny.*

§ 7. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §8 dotyczącym ustaleń szczegółowych dla terenów MWU.01 polegające na tym, że punkt 11. ustaleń szczegółowych zamiast dotychczasowego, otrzymuje następujące brzmienie:

11) *miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny.*

§ 8. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §8 dotyczących terenów od MU.01 do MU.19 polegające na tym, że ustalenia dotyczące szerokości elewacji budynków zamiast dotychczasowego, otrzymuje następujące brzmienie:

- dla terenu MU.01 - 4) *szerokość elewacji budynku: do 60 m,*
- dla terenu MU.02 - 4) *szerokość elewacji budynku: do 55 m,*
- dla terenu MU.03 - 5) *szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego – do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – do 14 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;*
- dla terenu MU.04 - 4) *szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego – do 22 m, dla*

- przeznaczenia uzupełniającego – do 14 m,
- dla terenu MU.05 - 5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego – do 26 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – do 15 m,
- dla terenu MU.06 - 5) szerokość elewacji budynku: do 30 m,
- dla terenu MU.07 - 5) szerokość elewacji budynku: do 40 m,
- dla terenu MU.08 - 5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego – do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – do 16 m,
- dla terenu MU.09 - 5) szerokość elewacji budynku: do 22 m,
- dla terenu MU.10 - 5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego – do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – do 14 m,
- dla terenów MU.11, MU.12, MU.14, MU.16, MU.18 - 5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego – do 23 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – do 14 m,
- dla terenów MU.13, MU.15 - 4) szerokość elewacji budynku: do 16 m,
- dla terenu MU.17 - 5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego – do 20 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – do 14 m,
- dla terenu MU.19 - 4) szerokość elewacji budynku: do 20 m.

§ 9. Pozostałe ustalenia obowiązującego planu oraz rysunek planu nie ulegają zmianie.

§ 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.....
RADA PRAWNY
Dariusz Zawojek

UZASADNIENIE

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

Przedmiotowa zmiana planu dotyczy terenów objętych obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego, uchwalonego Uchwałą Nr XII/157/2019 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2019 r.

Zmiana planu obejmuje tereny położone we wschodniej części miasta Mikołajki, wzdłuż brzegu jeziora Mikołajskiego i ul. Kajki.

Obowiązujące do tej pory ustalenia planu nie uwzględniały specyfiki terenów nadjeziornych, potrzeb lokalnej społeczności w zakresie prowadzenia usług handlu i usług turystycznych. Część zapisów nie uwzględniała również parametrów istniejącej zabudowy. Stąd pojawiła się konieczność korekty dotychczasowych ustaleń.

W ustalenia dotyczących zabudowy wielorodzinnej (MW.01 i MWU.01) wprowadzono ujednolicone standardy dotyczące wskaźnika miejsc postojowych. Dla terenów mieszkalno-usługowych (MU.01 do MU.19) wykreślono minimalną szerokość elewacji budynków, co umożliwi adaptację istniejących budynków gospodarczych od strony jeziora. Uporządkowano również ustalenia dotyczące obiektów tymczasowych, dopuszczając możliwość prowadzenia działalności usługowej i handlowej w sąsiedztwie promenady nadjeziornej.

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

Burmistrz Miasta i Gminy Mikołajki, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, 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 nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład 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

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych (Uchwała Nr X/83/2024 z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*).

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny objęte zmianą planu stanowią w przeważającej części własność osób prywatnych. Obszar planu położony jest w strefie intensywnej zabudowy turystycznej i mieszkaniowej – wzdłuż jeziora Mikołajskiego, a także w części na zapleczu zabudowy ciągnącej się wzdłuż uli Kajki. W zakresie infrastruktury technicznej tereny położone są w bezpośrednim zasięgu niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z istniejących ulic miejskich oraz dróg gminnych.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających finansowania z budżetu miasta.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzyga się uwagi, które wpłynęły do projektu planu w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu	Imię i Nazwisko	Teren objęty uwagą	Treść uwagi (skrót)	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady	Uzasadnienie
W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu							

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia r.

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

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w *Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego* w sposób następujący - w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia r.

Dane przestrzenne aktu

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dane przestrzenne tworzone dla *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego* stanowią załącznik nr 3 do uchwały.