

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia .....**

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

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

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

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

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki położonej przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Ptasiej”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 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:
  - U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,
  - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
  - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - KP-ZP – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej,
  - KO-ZP – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej,
  - KOP – teren parkingu,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury

współczesnej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) granic obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów.

**§ 7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

3) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo

wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

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

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

6) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

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

7) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

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

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

8) ustala się następujące zasady dotyczące dachów budynków:

a) zakaz stosowania dachów kopertowych, pogrążonych, wklęsłych;

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

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

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

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

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

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

a) nakaz stosowania rodzimych gatunków z przewagą roślin liściastych,

b) nakaz stosowania roślin o zróżnicowanej wysokości;

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

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

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

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

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

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

#### **§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

**§ 10.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

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

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

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

**§ 14.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;

b) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;

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

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

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

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

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

1) obszar planu położony jest w granicach aglomeracji Mikołajki wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XX/100/2020

Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Mikołajki;

- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny,
  - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 5) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

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

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

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

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

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

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

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

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

**§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

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

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

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

## **Rozdział II**

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

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

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>1U-ZP</b>	<b>Teren usług lub zieleni urządzonej</b>  1) przeznaczenie: teren usług lub zieleni urządzona;  2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu;  3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego;  4) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;  5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków magazynowych,

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej drogę publiczną 2KD – 6,0 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki i obiekty budowlane realizowane w ramach przeznaczenia terenu – 10,0 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 7,0 m;
- 9) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 10) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;
- 12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,00 do 0,10;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**2U-ZP**

**Teren usług lub zieleni urządzonej**

- 1) przeznaczenie: teren usług lub zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych, teren usług kultu religijnego, teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków magazynowych, szatni, sanitariatów, budynków obsługi technicznej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej drogę publiczną – ulicę Jana Pawła II – 6,0 m,
  - b) od linii rozgraniczającej drogę publiczną 2KD i 3KD – 6,0 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki i obiekty budowlane realizowane w ramach przeznaczenia terenu – 16,0 m,
  - b) urządzenia oraz instalacje sportu i rekreacji – 25,0 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 7,0 m;
- 9) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni, dach łukowy;
- 10) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65;
- 12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 2,00 do 0,10;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnione osoby;

15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

**1MN-U**

**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;
- 3) zabudowę należy realizować jako szeregową;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m<sup>2</sup>;
- 5) szerokość elewacji budynku (pojedynczego segmentu) – od 6,0 m do 15,0 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek realizowany w ramach przeznaczenia terenu – 12,0 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 6,0 m;
- 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 9) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65;
- 11) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 2,00 do 1,30;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2MN-U**

**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;
- 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek na jednej działce budowlanej;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej drogę publiczną 2KD – 6,0 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynek realizowany w ramach przeznaczenia terenu – 10,0 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 6,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;
- 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;



	<p>9) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7;</p> <p>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;</p> <p>11) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,00 do 0,10;</p> <p>12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1MW</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b></p> <p>1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku – do 60,0 m;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynek realizowany w ramach przeznaczenia terenu – 16,0 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane inne niż określone powyżej – 6,0 m;</p> <p>5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku – cztery kondygnacje nadziemne;</p> <p>6) geometria dachu – dach płaski;</p> <p>7) w zakresie zasad dotyczących elewacji budynków oraz zasad dotyczących dachów budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80;</p> <p>9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 3,20 do 0,80;</p> <p>10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;</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>
<b>1KD 2KD 3KD</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej publicznej</b></p> <p>1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej;</p> <p>2) droga gminna – w klasie technicznej D (dojazdowa);</p> <p>3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.</p>
<b>1KR</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b></p> <p>1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p>

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

roztopowych na nieruchomości sąsiednie.

### **Rozdział III**

Ustalenia końcowe.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

## 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 2023 r. poz. 977 ze zmianami).

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

Przedmiotowy plan stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II” uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/33/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 maja 2021 r.

Plan miejscowy obejmuje tereny przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę usług publicznych, mieszkaniową i usługową, a także tereny zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji i niemal w całości zachowuje planowany sposób zagospodarowania terenów w obowiązującym planie.

Plan adaptuje istniejącą zabudowę i związane z nią funkcje terenów, ponadto precyzuje wymagania dotyczące zasad i sposób zagospodarowania terenów oraz optymalizuje i racjonalizuje zagospodarowanie terenów, umożliwiając ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, 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 oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o 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:**

Tereny objęte planem stanowią własność gminy oraz własność prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach miasta (na obszarze miejskim), które w całości są zabudowane i zagospodarowane, ponadto posiadają sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, gazową.

W granicach planu nie przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem.