

**UCHWAŁA NR XXI/77/2025
RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH**

z dnia 29 września 2025 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki
w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej.**

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 2025 r., poz. 1153) 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 „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej”, uchwalonego Uchwałą Nr X/84/2024 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2024 r.

§ 2. Granice zmiany planu zostały określone w Uchwale Nr XIII/13/2025 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej.

§ 3. Integralną częścią uchwały stanowiącej część tekstową są:

- 1) rysunek obejmujący część graficzną w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej”;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §13 pkt 4 dotyczącym 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 polegające na tym, że pkt 4. zamiast dotychczasowego, otrzymuje następujące brzmienie:

- 4) *krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – teren planu położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego w odniesieniu do którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego - kod krajobrazu 28-842.83-06.*

§ 5. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §16 pkt 4 dotyczącym ustaleń zasad lokalizacji infrastruktury technicznej polegające na tym, że po lit. c) dodaje się lit. d) w brzmieniu:

d) *powyższe ustalenia zawarte w lit. a), b), c) nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem 1WS.*

§ 6. Wprowadza się zmiany w ustaleniach uchwały zawartych w §23 dotyczącym ustaleń szczegółowych dla terenu 1WS polegające na tym, że po pkt 7. dodaje się pkt 8-15 w brzmieniu:

- 8) *w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary lokalizacji pomostów publicznych” i „obszary lokalizacji pomostów” dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz budowli hydrotechnicznych, w szczególności: pirsy, mola, pomosty, pochylnie, slipy, dalby;*
- 9) *dopuszcza się lokalizację budynków sanitarnych stanowiących zaplecze przystani wodnej w granicach obszaru lokalizacji pomostów publicznych oznaczonego na załączniku nr 1;*
- 10) *maksymalna wysokość zabudowy – 6,5 m;*

- 11) *geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci do 12 stopni;*
- 12) *rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – nie ustala się;*
- 13) *maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie ustala się;*
- 14) *maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;*
- 15) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.*

§ 7. Pozostałe ustalenia obowiązującego planu nie ulegają zmianie.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mikołajkach

Leszek Michał Przybysz

Uzasadnienie

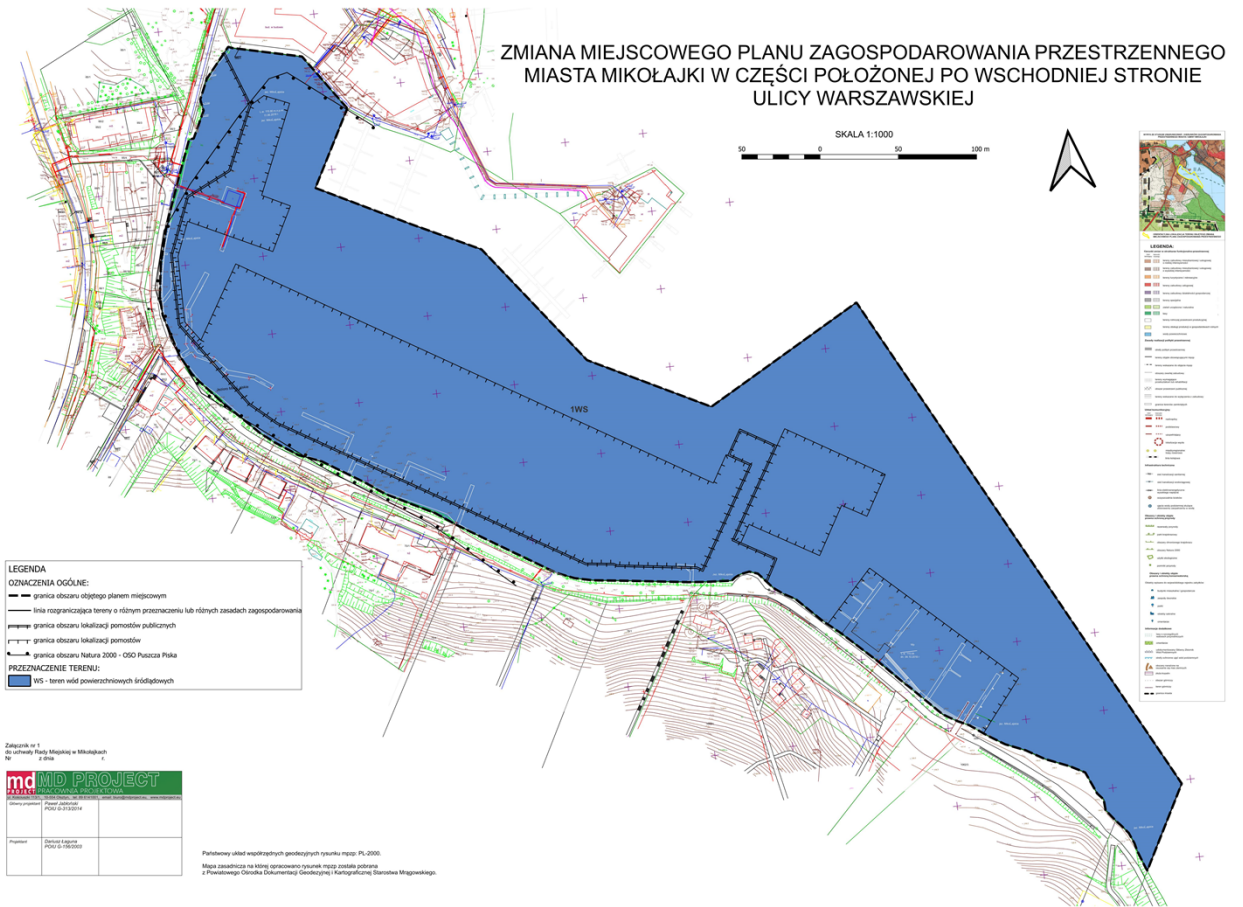
Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

- 1) **Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Przedmiotowa zmiana planu dotyczy terenu objętego obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej”, uchwalonego Uchwałą Nr X/84/2024 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2024 r. Zmiana planu obejmuje teren jeziora położony we wschodniej części miasta Mikołajki, w większości wzdłuż ulicy Aleja Spacerowa. Zmiana planu adaptuje w części istniejącą zabudowę obejmującą urządzenia wodne i związaną z nią funkcję terenu, ponadto precyzuje wymagania dotyczące zasad i sposób zagospodarowania terenu oraz optymalizuje i racjonalizuje zagospodarowanie terenu, umożliwiając jego wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców. Ustalenia zmiany planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, 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 zmiany planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Burmistrz, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym zmiana planu 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:** Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę 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. W zakresie

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

- 3) **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** Teren objęty zmianą planu stanowi własność Skarbu Państwa. Obszar zmiany planu położony jest w strefie miejskiej zabudowy turystycznej i mieszkaniowej – wzdłuż ulicy Aleja Spacerowa. W zakresie infrastruktury technicznej teren położony jest w bezpośrednim zasięgu niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z istniejącej ulicy Aleja Spacerowa. W granicach zmiany planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli wymagających finansowania z budżetu miasta. Teren objęty zmianą planu posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcję przewidzianą planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu miasta.

z dnia 29 września 2025 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 26 sierpnia 2025 r., dotyczących projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony w ramach konsultacji społecznych do publicznego wglądu w terminie od dnia 29 lipca 2025 r. do dnia 26 sierpnia 2025 r. W dniu 6 sierpnia 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte i dyskusja publiczna w ramach konsultacji społecznych oraz odbył się dyżur projektanta. Drugi dyżur projektanta odbył się 7 sierpnia 2025 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 miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. 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 w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej, w sposób następujący – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

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

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dane przestrzenne utworzone dla Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.