

**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 (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 (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, uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała 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 MW.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

## 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 ujednoczone 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 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**

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałą 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 przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających finansowania z budżetu miasta. Przewiduje się finansowanie wymienionych zadań ze środków zewnętrznych pozyskanych potrzeby rozbudowy infrastruktury technicznej.

Tereny objęte zmianą planu posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu miasta.