

**UCHWAŁA Nr XXII/260/2012**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 12 października 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obejmującego część gruntów obrębu miasta Mikołajki – Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) Rada Miejska w Mikołajkach, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część gruntów obrębu miasta Mikołajki, który otrzymuje nazwę „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część gruntów obrębu miasta Mikołajki – Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr LI/502/2010 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów obrębu miasta Mikołajki.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się z:

1. Tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Rysunku w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część gruntów obrębu miasta Mikołajki – Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty”;
3. Rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - WS – tereny wód powierzchniowych,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - TK – tereny kolei.
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: gabaryty budynków, wskaźniki zabudowy;
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi (ulicami);
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) „budyńku adaptowanym” – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać 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;
- 3) „nośniku reklamowym” – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji miejskiej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 4) „pomostach publicznych” - należy przez to rozumieć pomosty zaliczane do inwestycji celu publicznego realizowanych jako działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w przypadku ustalenia więcej niż jednego przeznaczenia funkcje należy traktować łącznie lub zamiennie;
- 6) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) „szyldzie” – należy przez to rozumieć płaskie oznaczenie zlokalizowane na elewacji budynku, gdzie prowadzona jest działalność zawierające nazwę, logo oraz informację o prowadzonej działalności;
- 8) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 9) „tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:**

- 1) granic obszaru opracowania planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) lokalizacji mostu kolejowego;
- 5) lokalizacji mostu drogowego;
- 6) lokalizacji kładki pieszej;
- 7) budynku adaptowanego;
- 8) granic obszaru lokalizacji pomostów;
- 9) granic obszaru lokalizacji pomostów publicznych;
- 10) granic obszaru lokalizacji urządzeń wodnych zarządcy wody;
- 11) strefy ochrony linii brzegowej;
- 12) granic obszaru chronionego krajobrazu;
- 13) granic obszaru Natura 2000;
- 14) granic strefy ochronnej ujęcia wody;
- 15) obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 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 w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w odniesieniu do kolorystyki elewacji wprowadza się zakaz stosowania intensywnej (jaskrawej) kolorystyki - postuluje się zastosowanie bieli oraz jasnych, stonowanych barw – wskazane jest uzupełnienie elementami drewna, cegły, szkła, stali lub aluminium;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału;
- 4) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 5) ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 6) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się możliwość lokalizacji reklam wyłącznie w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> oraz nośników reklamowych na pomostach o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na jednym pomoście;
- 7) zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 od linii brzegu jeziora.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, część północno-zachodnia terenu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 163 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, część południowa terenu położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcz Piska, wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków;
- 3) w stosunku do terenów znajdujących się w granicach wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody oraz właściwych rozporządzeń;
- 4) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lokalizowanych w granicach obszaru chronionego krajobrazu zastosowanie mają przepisy dotyczące właściwego obszaru chronionego krajobrazu;
- 6) w celu zachowania naturalnego charakteru strefy litoralnej na rysunku planu oznaczono „strefę ochrony linii brzegowej”, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym w szczególności umocnień nabrzeża i pomostów (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego związanych z ochroną przeciwpowodziową, systemem sygnalizacji ostrzegawczej oraz infrastrukturą telekomunikacyjną);
- 7) lokalizację obiektów budowlanych poniżej rzędnej 116,50 m npm Kr. należy uzgadniać z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej;
- 8) na rysunku planu oznaczono pośrednią strefę ochronną ujęcia wody, w granicach której obowiązuje między innymi zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych (pozostałe zakazy nie mają zastosowania w granicach planu miejscowego) – w odniesieniu do strefy ochronnej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 10) według danych znajdujących się w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym (Katalog Osuwisk Województwa Olsztyńskiego sporządzonego przez Instytut Geologiczny Zakład Geologii Inżynierskiej w Warszawie w 1971r. - mapa w skali 1:100000 oraz 1:500000) w granicach terenu elementarnego ZP.01 oraz ZN.01 wyznaczono obszary o predyspozycjach do powstania różnego typu osuwisk – zasady zagospodarowania terenów zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla powyższych terenów elementarnych.

### 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu znajdują się dwa obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) wieża północna w umocnieniach mostu kolejowego – identyfikator: 111/1956;
  - b) wieża południowa w umocnieniach mostu kolejowego – identyfikator: 112/1956;
- 2) w odniesieniu do wyżej wymienionych obiektów obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; należy uzyskać uzgodnienie lub pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w stosunku do inwestycji budowlanych na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

### 4. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

### 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w ciągu drogi krajowej nr 16, w ciągu linii kolejowej nr 223 oraz pod powierzchnią wody jeziora na warunkach ustalonych przez zarządcę;
- 3) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury ogólnomiejskiej zlokalizowanej niezgodnie z ustaleniami planu do czasu jej wyeksploatowania (śmierci technicznej);
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - c) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową;
  - d) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowo-gospodarczych należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej podłączonej do miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną,
  - b) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - c) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować etapami w ramach zadań własnych gminy lub na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego,
  - d) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Mikołajki o równoważonej liczbie mieszkańców 6000 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Mikołajki (wyznaczona na podstawie Rozporządzenia nr 33 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 maja 2006r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
  - b) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów portów, dróg oraz parkingów, a także z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw należy odprowadzić do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
  - c) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych przez dysponenta sieci, \*
  - c) ~~przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej; \*~~
- 9) w zakresie sieci gazowej ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia z możliwością rozbudowy ~~na warunkach i zasadach dysponenta sieci-\*,~~ z uwzględnieniem połączeń systemowych z sieciami gazowymi w sąsiednich ulicach;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala:
- a) zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
  - b) dopuszcza się budowę zbiorczej sieci ciepłowniczej;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub na terenach zieleni, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu ~~na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci;\*~~
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) obowiązek gromadzenia odpadów w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w planie gospodarki odpadami oraz Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Mikołajki;
  - b) ~~wprowadza się zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki.\*~~

#### 6. Rozwiązania komunikacyjne:

- a) w granicach planu znajduje się obiekt mostowy w ciągu drogi krajowej nr 16 (parametry powinny odpowiadać klasie technicznej GP - droga główna ruchu przyspieszonego, docelowy przebieg drogi krajowej realizowany będzie poza granicami planu),
- b) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez zlokalizowane poza granicami planu drogi wewnętrzne podłączone do dróg publicznych (ulic) lub bezpośrednio przez zjazdy indywidualne z dróg publicznych (ulic),
- c) w granicach planu znajduje się linia kolejowa nr 223 o znaczeniu państwowym, drugorzędna.

7. Zadaniem własnym gminy z zakresu infrastruktury technicznej jest utrzymanie kładki pieszej.

8. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest utrzymanie kąpieliska miejskiego oraz budowa i utrzymanie pomostów publicznych zlokalizowanych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania

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

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>MU.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa, w tym hotel, apartamenty, obiekty konferencyjne i gastronomiczne. Przeznaczenie uzupełniające: przystań jachtowa, komunikacja wewnętrzna.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z terenem elementarnym;</p>

\* Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr PN.4131.266.2012 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 listopada 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 listopada 2012 r. poz. 3256)

	<p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, dla części obiektu nieprzekraczającej 1/5 powierzchni zabudowy dopuszcza się realizację 7 kondygnacji nadziemnych;</p> <p>4) dopuszcza się częściowe podpiwniczenie budynku;</p> <p>5) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci do 40 stopni, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;</p> <p>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 1,00;</p> <p>7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;</p> <p>8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</p> <p>9) dopuszcza się realizację zadaszonego pomostu komunikacyjnego na wyspę oraz zabudowanego łącznika pomiędzy budynkiem na półwyspie i wyspie służącego komunikacji pieszej;</p> <p>10) miejsca postojowe należy zapewnić poza obszarem planu – na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym realizowane jako tzw. „parkingi w zieleni” lub parkingi wielopoziomowe;</p> <p>11) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z ul. Okrężnej i ul. Spacerowej.</p>
<b>U.01</b> <b>U.03</b> <b>U.04</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zabudowa gospodarcza.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 70 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z terenem elementarnym;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy w granicach terenu elementarnego U.01 – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy w granicach terenu elementarnego U.03 oraz U.04 – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 1,00;</p> <p>8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;</p> <p>9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się;</p> <p>10) miejsca postojowe należy zapewnić poza obszarem planu – na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w tym realizowane jako tzw. „parkingi w zieleni”;</p> <p>11) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z ul. Okrężnej lub ul. Mrągowskiej.</p>
<b>U.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – stacja paliw służąca do celów obsługi transportu wodnego. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 40 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z terenem elementarnym;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0m;</p> <p>5) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;</p> <p>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 1,00;</p> <p>7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;</p> <p>8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się;</p> <p>9) miejsca postojowe należy zapewnić poza obszarem planu – na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w tym realizowane jako tzw. „parkingi w zieleni”;</p> <p>10) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z al. Kasztanowej.</p>
<b>WS.01</b> <b>WS.02</b>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych</b></p> <p>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową i systemem sygnalizacji ostrzegawczej, obiektów mostowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy;</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2) adaptuje się istniejące obiekty mostowe, kładkę pieszą oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;</li> <li>3) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary lokalizacji pomostów” dopuszcza się budowę nowych pomostów oraz przebudowę i rozbudowę pomostów istniejących, w tym pomostów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przystani śródlądowych;</li> <li>4) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary lokalizacji pomostów publicznych” dopuszcza się budowę nowych pomostów oraz przebudowę i rozbudowę pomostów istniejących realizowanych jako inwestycje celu publicznego, w tym pomostów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przystani śródlądowych;</li> <li>5) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary lokalizacji urządzeń wodnych zarządcy wody” dopuszcza się budowę nowych urządzeń wodnych oraz przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych istniejących realizowanych przez zarządcę wody;</li> <li>6) poza wyznaczonymi „obszarami lokalizacji pomostów”, „obszarami lokalizacji pomostów publicznych” i „obszarami lokalizacji urządzeń wodnych zarządcy wody” wprowadza się zakaz realizacji nowych pomostów, dopuszcza się remont oraz przebudowę pomostów istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami prawa bez możliwości powiększenia istniejących gabarytów;</li> <li>7) w wyznaczonej „strefie ochrony linii brzegowej” obowiązują zasady zawarte w § 7 ustęp 2 punkt 6;</li> <li>8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;</li> <li>9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego WS.02 oznaczono pośrednią strefę ochronną ujęcia wody, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.</li> </ol>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejący budynek gospodarczy oznaczony na rysunku planu (budynek jednokondygnacyjny o maksymalnej powierzchni zabudowy 120 m<sup>2</sup>, maksymalnej wysokości 6,0 m z dachem dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20-45 stopni);</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;</li> <li>4) dopuszcza się realizację pomostów na zasadach określonych na terenie elementarnym WS.01;</li> <li>5) adaptuje się istniejący ciąg pieszy, postuluje się stosowanie nawierzchni naturalnych, przepuszczalnych;</li> <li>6) dopuszcza się wykonywanie prac porządkowych zieleni;</li> <li>7) wprowadza się zakaz groduzenia;</li> <li>8) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;</li> <li>9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.</li> </ol>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>2) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;</li> <li>3) adaptuje się istniejący ciąg pieszy, postuluje się stosowanie nawierzchni naturalnych, przepuszczalnych;</li> <li>4) należy zachować istniejący drzewostan;</li> <li>5) dopuszcza się wykonywanie prac porządkowych zieleni;</li> <li>6) wprowadza się zakaz groduzenia;</li> <li>7) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;</li> <li>8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.</li> </ol>
<b>TK.01</b>	<p><b>Tereny kolei</b></p> <p>Obszar stanowiący teren zamknięty, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są dwa obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w §7 ust. 3 niniejszych ustaleń.</p>

**Rozdział III**  
Przepisy 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 %.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołajek.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej