

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Jora Wielka, gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami), 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Jora Wielka, gmina Mikołajki”, zwany dalej planem – stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki” uchwalonego uchwałą Nr XII/116/2011 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 września 2011 r.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIII/17/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XII/116/2011 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 września 2011 r.

**§ 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 dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Jora Wielka, gmina Mikołajki”;
- 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:
  - WR – tereny rowów melioracyjnych,
  - R – tereny rolnicze,
  - ZL – tereny lasów,
  - ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 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;

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.** Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) 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;

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

3) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

1) granic planu;

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

3) stumetrowej strefy ochronnej jeziora;

4) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

5) granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty NATURA 2000;

6) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

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

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie sposobu kształtowania i zagospodarowania terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;

3) 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) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w stosunku do którego obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu;

2) część terenu planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty NATURA 2000 o nazwie „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” (kod obszaru PLH280055), na którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w

rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) w przypadku konieczności uzyskania zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych i ich siedlisk należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi ochrony przyrody;

5) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz realizacji ogrodzeń;

6) w celu ochrony cennych przyrodniczo terenów wprowadza się nakaz pozostawienia oznaczonych na rysunku planu gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego w stanie naturalnym;

7) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

8) należy zachować istniejące urządzenia melioracyjne;

9) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe.

**§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu – zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe oraz w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach ogólnych zawartych w § 7, § 8 i § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23.**

**§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenach planu zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu – zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem R.03 (obręb: Jora Wielka, działki nr 333/2, 333/4, 332/5 oraz 333/5, 333/8, 333/7, 333/18, 333/22) pod numerami:

a) AZP 22-71/15 – Jora Wielka stanowisko nr 7, ślad osadnictwa, starożytność,

b) AZP 22-71/20 – Jora Wielka stanowisko nr 9, ślad osadnictwa, starożytność,

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.**

**§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu 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;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

6) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty NATURA 2000 o nazwie „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” (kod obszaru PLH280055) – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

7) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

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

1) na terenie 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 – 30,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 60 stopni do 120 stopni.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – tereny elementarne oznaczone symbolami ZL.01, ZL.02 obejmujące grunty leśne na których obowiązuje zakaz zabudowy.

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

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego oraz remont i przebudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

3) zakazuje się budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem realizowanych jako inwestycje celu publicznego;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej podlegającej budowie, remontowi oraz przebudowie:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg, w przypadku lokalizacji sieci na terenach innych niż drogi należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę – nie przewiduje się zaopatrzenia w wodę;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych – nie przewiduje się odprowadzania ścieków sanitarnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się – wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – nie przewiduje się zaopatrzenia w energię elektryczną;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz - nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną – nie przewiduje się wyposażenia w sieć telekomunikacyjną;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – nie przewiduje się zaopatrzenia w ciepło;

12) 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 elementarnego.

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

1) obsługa komunikacyjna obszaru planu będzie realizowana z przylegającej od strony północno-wschodniej drogi gminnej Mikołajki - Stare Sady - Jora Wielka położonej poza planem;

2) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana z drogi wewnętrznej

oznaczonej symbolem KDW.01;

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

4) w granicach planu nie przewiduje się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

**§ 18.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu 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 planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 22.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

| Symbol przeznaczenia terenu elementarnego. | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WR.01</b>                               | <b>Tereny rowów melioracyjnych</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren obejmujący istniejący otwarty rów melioracyjny;</li> <li>2) należy zachować istniejący rów melioracyjny jako otwarty w odpowiednim stanie technicznym określonym w przepisach odrębnych;</li> <li>3) obowiązuje zakaz grodzenia;</li> <li>4) część terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>R.01<br/>R.02<br/>R.03<br/>R.04</b>     | <b>Tereny rolnicze</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną;</li> <li>2) tereny o złożonych warunkach gruntowych;</li> <li>3) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</li> <li>4) obowiązuje zakaz grodzenia;</li> <li>5) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;</li> <li>6) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami R.03 i R.04 występują podziemne rurociągi drenarskie które należy zachować;</li> <li>7) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami R.01, R.02 i R.03 zgodnie z rysunkiem planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora;</li> <li>8) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem R.02 zgodnie z rysunkiem planu położona jest na obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty NATURA 2000, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> </ol> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>9) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem R.03 zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10;</p> <p>10) w granicach terenów elementarnych R.02, R.03, R.04 zlokalizowane są obszary wodno-błotne w odniesieniu do których obowiązuje zakaz ich likwidowania i nakaz zachowania w stanie naturalnym.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ZL.01<br/>ZL.02</b> | <p><b>Tereny lasów</b></p> <p>1) tereny elementarne obejmujące grunty leśne (Ls – lasy) na których obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach;</p> <p>3) część terenów elementarnych oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu położona jest na obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty NATURA 2000, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>4) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są obszary wodno-błotne w odniesieniu do których obowiązuje zakaz ich likwidowania i nakaz zachowania w stanie naturalnym.</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ZN.01<br/>ZN.02</b> | <p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) tereny o złożonych warunkach gruntowych na których obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>2) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3) należy zachować istniejącą zieleń w stanie naturalnym;</p> <p>4) część terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora;</p> <p>5) część terenów elementarnych oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu położona jest na obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty NATURA 2000, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>6) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są obszary wodno-błotne w odniesieniu do których obowiązuje zakaz ich likwidowania i nakaz zachowania w stanie naturalnym.</p> |
| <b>ZN.03</b>           | <p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) teren obejmujący rolniczą przestrzeń produkcyjną;</p> <p>2) teren o złożonych warunkach gruntowych na którym obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>3) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;</p> <p>5) na terenie elementarnym występują podziemne rurociągi drenarskie które należy zachować;</p> <p>6) część terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora;</p> <p>7) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obszary wodno-błotne w odniesieniu do których obowiązuje zakaz ich likwidowania i nakaz zachowania w stanie naturalnym.</p>                     |
| <b>KDW.01</b>          | <p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) teren obejmujący drogę gruntową obsługującą przyległe nieruchomości rolnicze;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

geodezyjnym;

3) nawierzchnię drogi należy zachować jako nieuszczelnioną – przepuszczalną;

4) część terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora;

5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia końcowe.**

**§ 24.** Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki” uchwalonego uchwałą Nr XII/116/2011 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 września 2011 roku w granicach niniejszego planu.

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

**§ 26.** 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 2022 r. poz. 503 ze zm.).

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

Plan miejscowy dotyczy terenów dla których Rada Miejska w Mikołajkach dnia 30 września 2011 roku uchwaliła Uchwałą Nr XII/116/2011 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki”.

Plan w całości adaptuje istniejące funkcje terenów, a zmiany dotyczą głównie zasad i sposób zagospodarowania terenów. Ponadto zapisy planu dotyczą racjonalizacji zagospodarowania terenów.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego, określenie walorów 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 przede wszystkim walory przyrodnicze i środowiskowe przestrzeni, 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, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne i środowiskowe 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 w większości stanowią własność prywatną i są niezabudowane, stanowią grunty rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Plan obejmuje tereny położone przy drodze gminnej Mikołajki – Stare Sady – Jora Wielka. Plan nie przewiduje możliwości lokalizowania obiektów budowlanych, a jego celem jest ochrona cennych przyrodniczo obszarów gminy, w związku z czym nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną czy komunikacyjną.

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.