DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 24 stycznia 2023 r.

Poz. 536

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2023-01-24 08:42:01

UCHWAŁA NR XLII/116/2022
RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki.

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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 ze zm.), związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r. (Sygn. II SA/Ol 462/21), 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 części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki, w części dotyczącej terenów MW.01, MU.11, MU.12, MU.13, UT.01, UT.02.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XX/167/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty gmina Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;

2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki”;

3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;

4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenia terenów określone symbolami:

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- UT – tereny zabudowy usług turystycznych,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

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

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

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

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

13) 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 i odbudowie, 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 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 nie może przekroczyć ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących 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;

8) usługach turystycznych i hotelarskich – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych i hotelarskich;

9) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

1) granic planu;

2) przeznaczenia terenów;

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

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) linii obrazujących geometryczne zasady wewnętrznego podziału;

6) granic terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji;

7) stumetrowej strefy ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych;

8) oznaczeń obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

9) stanowisk archeologicznych z numerem AZP;

10) pasa ograniczonego zagospodarowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

11) granic obszarów zwartej zabudowy wsi.

§ 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 zawartych w §8 niniejszych ustaleń;

2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;

3) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału zawartych w §8, przy czym kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi zawierać się w przedziale od 70° do 110°, za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych, a minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22,0m, za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) w granicach planu wyznacza się tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, które obejmują obszar byłego państwowego gospodarstwa rolnego znajdujący się na terenie elementarnym UT.02 – dla terenów wymagających rehabilitacji ustala się:

a) likwidację zdekapitalizowanej, substandardowej zabudowy;

b) wyposażenie terenu w sieci uzbrojenia technicznego;

c) odbudowę i usprawnienie systemu melioracji szczegółowych;

d) przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

8) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

9) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

10) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

11) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;

b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej – dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi takimi, jak stal, aluminium, szkło itp.;

12) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:

a) możliwość lokalizacji jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m^2 dla każdego z terenów usługowych;

b) zakaz lokalizacji reklam z oświetleniem pulsacyjnym i ekranów elektronicznych;

c) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m^2 na elewacji budynku;

d) nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy, nakazy i odstępstwa od zakazów;

2) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora;

3) w granicach planu zlokalizowane jest ujęcie wody oznaczone na rysunku planu – ustala się strefę ochronną zgodnie z istniejącym ogrodzeniem ujęcia wody;

4) w granicach planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

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

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr działki	Obręb	Oznaczenie terenu elementarnego w planie
1	mury obwodowe budynku wielofunkcyjnego w zespole dworsko-parkowym, XIX/XX w.	Stare Tałty	262/50	Tałty	UT.02
2	park w zespole dworsko-parkowym, XIX w.	Stare Tałty	262/50	Tałty	UT.02

2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr AZP	Oznaczenie terenu elementarnego w planie

1	osada z okresu starożytności	Tałty	22-71/36	R.01
2	ślad osadnictwa z okresu nowożytnego	Tałty	22-71/37	UT.01, RM.01
3	ślad osadnictwa z okresu starożytności	Tałty	23-71/13	ZN.06

3) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz do stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych (osiedlowych), tereny ciągu pieszego (zejście do jeziora) oraz tereny plaży wiejskiej;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

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.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

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 – nie występują;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z własnego ujęcia wody,

c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe i linie napowietrzne średniego napięcia oraz linie kablowe i napowietrzne niskiego napięcia,

b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,0 m od osi linii pasy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,

c) w pasach ograniczonego zagospodarowania zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu pasy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) 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;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

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) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa nr 1779N Tałty-Mikołajki, która powinna docelowo spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie technicznej L (droga lokalna);

2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejące drogi publiczne: powiatową i gminną, drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem;

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 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w sposób i w liczbie określonej przepisami odrębnymi.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – sieci wodociągowe i kanalizacyjne w drogach publicznych.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) Tereny przystani wodnej – jako tereny dostępu do wód publicznych na terenie;

2) Tereny plaż publicznych – jako tereny dostępu do wód publicznych na terenach.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

§ 8. 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
MW.01	**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej; 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 12,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów: adaptuje się istniejące dachy płaskie, dopuszcza się nadbudowę dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 7) adaptuje się istniejące pokrycie dachów, w przypadku nadbudowy obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,80; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.11	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi turystyczne i hotelarskie) realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura;

	2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2, 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków pensjonatowych i hotelowych 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy; 8) dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,00; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.12	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi turystyczne i hotelarskie) realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura; 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym dla budynków pensjonatowych i hotelowych dopuszcza się podwyższenie wysokości

	zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów; 8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,60; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.13	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi turystyczne i hotelarskie) realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura; 2) adaptuje się istniejącą zabudowę; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym dla budynków pensjonatowych i hotelowych dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów; 9) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;

	10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,00; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT.01	**Tereny zabudowy usług turystycznych** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych (usługi turystyczne i hotelarskie). Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela lub obsługi budynku przeznaczenia podstawowego jako funkcja wbudowana lub w osobnym budynku, obiekty i urządzenia rekreacji i sportu. 1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura; 2) adaptuje się istniejącą zabudowę; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m^2; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 3 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 14,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 9,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, przy czym dla obiektów sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji budynku; 8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym w przypadku specjalnej konstrukcji dachu możliwe są indywidualne rozwiązania; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,80; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 14) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego

	zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.
UT.02	**Tereny zabudowy usług turystycznych** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym: usług hotelarskich, usług medycznych i rehabilitacji. Przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, w tym portu jachtowego (mariny) i kąpieliska. 1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: dojścia i dojazdy, mała architektura, zieleń; 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu elementarnego położona jest w granicach terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, dla których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne i śródpolne; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 16,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych o łącznej powierzchni nie większej niż 40% powierzchni zabudowy, dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów portu jachtowego dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji budynku; 9) dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w przypadku specjalnej konstrukcji dachu możliwe są indywidualne rozwiązania; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,00; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych; 14) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 16) część terenu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

	17) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.

Rozdział 3.
Ustalenia 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%.

§ 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 w Mikołajkach

Antoni Rakus

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI TAŁTY, OBRĘB TAŁTY, GMINA MIKOŁAJKI

SKALA 1:1000

0 10 50 100

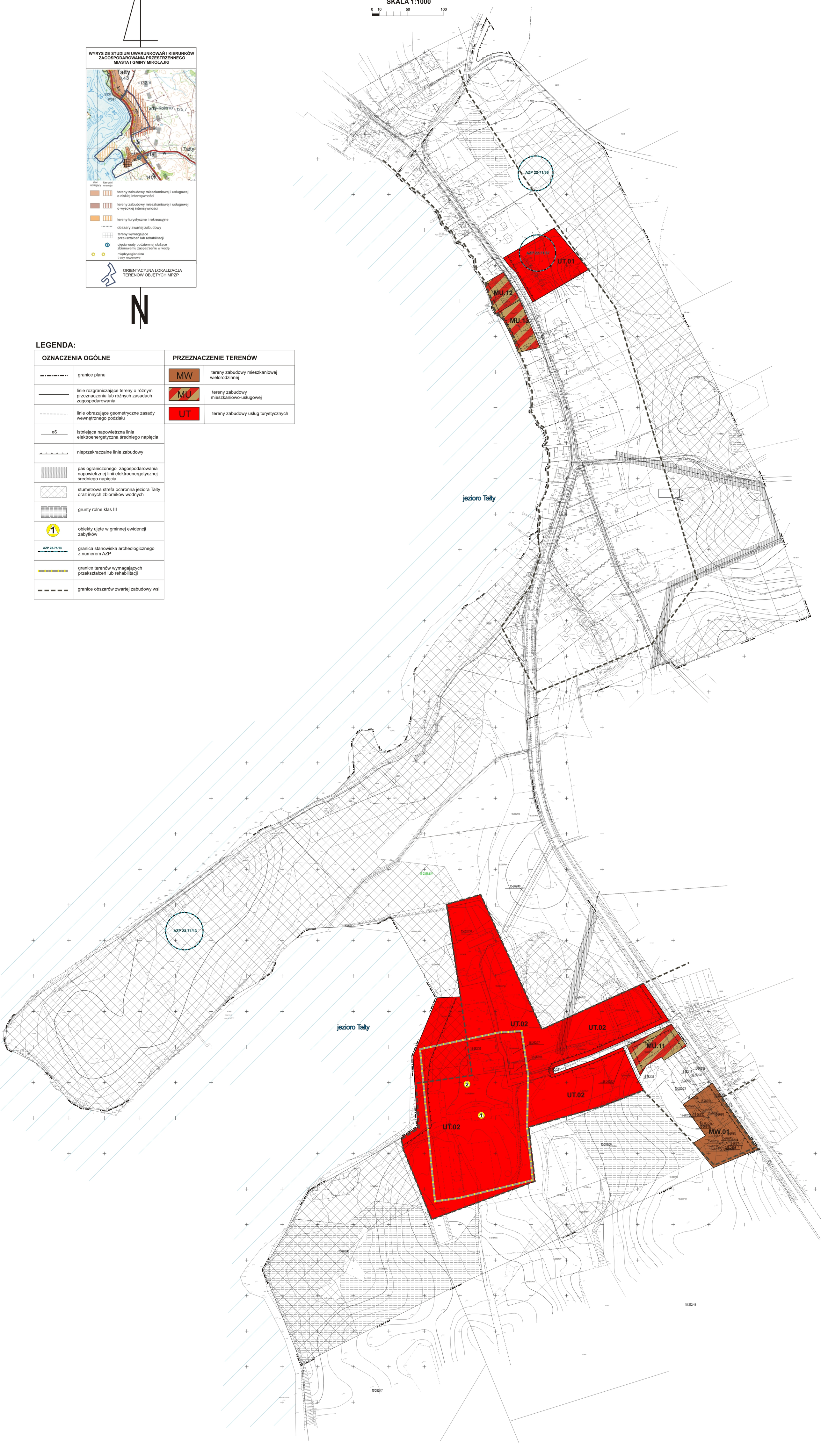
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIKOŁAJKI

N

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału
eS	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	pas ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	stumetrowa strefa ochronna jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych
	grunty rolne klas III
1	obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
AZP 23-71/13	granica stanowiska archeologicznego z numerem AZP
	granice terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji
	granice obszarów zwartej zabudowy wsi

PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
UT	tereny zabudowy usług turystycznych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/116/2022
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 28 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy : Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w wyznaczonych terminach wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały Nr XLII/115/2022 z dnia 28.11.2022	Uwagi (Uzasadnienie)
1	27-09-2022	dane w aktach sprawy	**1)** uwaga dotycząca obniżenia wysokości zabudowy pensjonatowej na terenie MU.13 do 12,0 m	teren MU.13	MU.13 – teren zabudowy mieszkalno-usługowej MU.13 – teren zabudowy	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza dla zabudowy usługowej wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych. Uwaga dotycząca obniżenia wysokości zabudowy pensjonatowej dla terenu MU.13 nie znajduje odzwierciedlenia w aktualnym sposobie zabudowy i zagospodarowania działek, na których zlokalizowane są obecnie budynki pensjonatu. Główny budynek pensjonatu zlokalizowany na dz. 159 położony jest na skarpie nadjeziornej, co warunkuje sposób zabudowy. Od strony ulicy biegnącej przez wieś Tałty widoczne są 2 kondygnacje nadziemne, a od strony jezior Tałty 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja ukryta w poddaszu. Całość przykryta jest stromymi dachami o nachyleniu ok. 40 stopni. Wniosek o wyodrębnienie z terenu MU.13 fragmentu przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną i uściślenie parametrów dla

			2) uwaga dotycząca uściślenia parametrów dla zabudowy jednorodzinnej na terenie MU.13	teren MU.13	mieszkalno-usługowej	nieuwzględniona	nieuwzględniona	takiej funkcji jest niezasadny. Jest to fragment istniejącej zabudowy pensjonatowej, w której właściciel nieruchomości jednocześnie mieszka i prowadzi działalność gospodarczą. W związku z powyższym wyodrębnienie (również na rysunku) tych dwóch funkcji jest niemożliwe. W projekcie planu zawarto odmienne ustalenia dotyczące liczby kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy pensjonatowej lub hotelowej. Pozostałe wskaźniki, jak: wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik miejsc postojowych odnoszą się do całego terenu i uwzględniają istniejącą zabudowę oraz niewielkie możliwości rozbudowy.
			3) uwaga dotycząca sposobu ustalania wysokości zabudowy na pozostałych terenach objętych	cały teren planu	Tereny MU – zabudowy mieszkalno-usługowe, UT – zabudowy usług turystycznych, MW – zabudowy wielorodzinnej	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych ustalono zgodnie z obowiązującym studium, natomiast wysokość zabudowy ”w metrach” została ustalona indywidualnie, w zależności od przeznaczenia terenu. Biorąc pod uwagę sporządzone analizy urbanistyczne dla całej wsi Tałty, uwzględniające między innymi ukształtowanie terenu uznano, że wprowadzenie podwyższonej zabudowy (np. do 16 m na terenie UT.02 położonym w lekkim obniżeniu) nie wpłynie negatywnie na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Projektowane budynki nie będą mogły przekroczyć ustalonej w planie wysokości maksymalnej (np. 14 m dla terenu UT.01) liczonej do kalenicy, ale jednocześnie nie będą mogły mieć więcej kondygnacji niż liczba ustalona w planie (dla terenu UT.01 - 2 kondygnacje nadziemne dla funkcji mieszkaniowej lub 3 kondygnacje nadziemne dla funkcji pensjonatowej i hotelowej).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/116/2022

Rady Miejskiej w Mikołajkach

z dnia 28 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – sieci wodociągowe i kanalizacyjne w drogach publicznych. Okres i źródła finansowania – zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/116/2022
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 28 listopada 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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.).

W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 23 września 2021 r. (Sygn. II SA/Ol 462/21) uchylającym ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MW.01, MU.11, MU.12, MU.13, UT.01 i UT.02 powtórzono w niezbędnym zakresie procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wyrokiem sądu skorygowano i dostosowano ustalenia szczegółowe dotyczące wyżej wymienionych terenów w celu wyeliminowania niezgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki. Projekt planu obejmujący tylko wymienione tereny został wyłożony do publicznego wglądu, a następnie przedstawiony Radzie miejskiej w Mikołajkach do uchwalenia. W ten sposób wypełnione zostały zadania wynikające z Uchwały Nr XX/167/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty gmina Mikołajki. Cały obszar miejscowości Tałty został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, wieś Tałty należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z rozwojowym charakterem wsi turystyczno-wypoczynkowej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego, 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.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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 planowanej 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, 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 przyjęcia *„Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy oraz miejscowych planów zagospodarowanie przestrzennego*".

W zakresie uniwersalnego projektowania w 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 planem stanowi częściowo własność prywatną oraz częściowo własność gminy lub Skarbu Państwa. Obejmuje terenach istniejącej zabudowy wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. W zakresie komunikacji główną oś stanowi droga powiatowa Tałty-Mikołajki.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, takie jak sieci wodociągowe i kanalizacyjne w drogach publicznych, związane z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.