

UCHWAŁA Nr VI/25/98
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 19 czerwca 1998 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami: Dybowską, W. Prusa, Kajki i Króla Siciaw w Mikołajkach

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (t.jed. z 1996 r. Dz.U. Nr 13, poz. 74 ze zm. Dz.U. Nr 58, poz.261; Nr 106, poz. 496; Nr 132, poz. 622 i z 1997 r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz.734, Nr 123, poz.775) oraz art.10 ust.3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415; z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885)- Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami Dybowska, W. Prusa, Kajki i Króla Siciaw przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

1. USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- 1) Ustalenia niniejszego planu obejmują obszar 9,50 ha. Główną funkcją terenu jest budownictwo mieszkaniowe z usługami towarzyszącymi, nieuciążliwymi dla otoczenia.
- 2) Zastosowane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone - wymagają ścisłego ich uwzględniania w trakcie ich podziału i ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Zastosowane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - orientacyjne oraz linie podziału wewnętrznego mogą być w niewielkim zakresie korygowane na podstawie opracowywanych projektów zagospodarowania kwartałów zabudowy.
- 4) Ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do ścian projektowanych budynków wraz z ewentualnymi podcieniami a nie dotyczą ich elementów tj. balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych i wykuszy.
- 5) Narysowane na rysunku planu lokalizacje budynków traktować należy jako postulowane, możliwe do korygowania na etapie projektowania inwestycji pod warunkiem zapewnienia ładu przestrzennego i zharmonizowania z zabudową sąsiednią. Zabezpieczyć to winno kompleksowe sporządzanie projektów technicznych dla poszczególnych zespołów zabudowy.

- 2 -
Wszystkich projektowanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych należy stosować dachy o nachyleniu połaci 35° - 45° , kryte dachówkami ceramiczną lub blachą dachówkopodobną.

- 7) W strefie ochrony konserwatorskiej formę i gabaryty budynków należy dostosować do otoczenia, a ich dokumentację każdorazowo uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) Przez ustaloną w tekście uchwały liczbę kondygnacji budynków należy rozumieć kondygnację naziemne, obejmujące parter, piętra i poddasze użytkowe.
- 9) W trakcie realizacji osiedla należy generalnie dążyć do zachowania istniejącego ukształtowania terenu.
- 10) Przy projektowaniu poszczególnych kwartałów zabudowy mieszkaniowej należy zachować min. 25 % wskaźnik zieleni.
- 11) Na działkach zabudowy zwartej nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, wiat itp.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU:

- 1 KX - Teren projektowanego głównego ciągu pieszego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się komunikację kołową służącą obsłudze sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W liniach rozgraniczających ciągu pieszego mogą być lokalizowane obiekty i małej architektury.
- 2 MN - Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Dopuszcza się modernizację i adaptację budynków na cele pensjonatowe. Przebudowa i modernizacja budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
- 3 PS - Teren istniejących obiektów magazynowych. Ewentualna zmiana funkcji nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich dzielek.
- 4 MZ - Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej zwartej z ewentualnymi usługami wbudowanymi. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji.
- 5 MZ - Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej zwartej. Pomiędzy zabudową szeregową a przyrynkową należy wykonać przejście bramowe. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji.

- 6 MN - Teren zabudowy jednorodzinnej parterowej, wolnostojącej. Nieprzekraczalna linia zabudowy min. 4,0 m. od linii rozgraniczającej ulicy.
- 7 MW - Teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej do adaptacji.
- 8 MN - Teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinno - pensjonatowej. Wysokość projektowanych budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji. Układ kalenic projektowanych budynków równoległy do ulicy Kajki. Pozostałe ustalenia dla budynków jak w ust. 1, pkt 6-9.
- 9 MZ - Teren zabudowy mieszkaniowej zwartej. Zabudowa o charakterze kamienic z usługami w parterach. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Zabudowa winna wyróżniać się wysokimi walorami architektonicznymi oraz dobrą jakością i estetyką materiałów wykończeniowych.
- 10 MZ - Teren zabudowy szeregowej niskiej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji. Dojazd do budynków należy przewidzieć z ulicy Dybowskiej.
- 11 MZ - Teren zabudowy mieszkaniowej zwartej. Od strony pasażu i ryneczku zabudowa do 3 kondygnacji, pozostała zabudowa do 2 kondygnacji. Lokalizacja budynków w odległości min. 8,0 m. od projektowanej krawędzi jezdni ulicy Dybowskiej.
- 12 KS - Tereny parkingowo - garażowe. Garażowanie samochodów pod krytymi wiatami. Lokalizacja wiat w odległości min. 8,0 m. od projektowanej krawędzi ulicy Dybowskiej. W ramach zespołu należy przewidzieć zieleni izolacyjną.
- 13 ZC - Teren nieczynnego cmentarza żydowskiego do adaptacji.
- 14 ZP - Teren projektowanej zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.
- 15 MZ - Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej zwartej z usługami w parterach, zabudowa szeregową wzdłuż pasażu pieszego do 4 kondygnacji, pozostała zabudowa tj. od strony ulicy Dybowskiej do 3 kondygnacji. Lokalizacja budynków w odległości min. 8,0 m. od projektowanej krawędzi ulicy Dybowskiej.
- 16 MZ - Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej zwartej z usługami w parterach. Wysokość zabudowy do 4 kondygnacji.

III. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD UZBROJENIA TERENU

3.1. Komunikacja:

- 01 Z 1/2 - Ulica Dybowska - zbiorcza obszarowa w ciągu drogi wojewódzkiej Miłkołajki - Łuknajno. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m. Sytuowanie obiektów budowlanych w odległości min. 8,0 m. od zewnętrznej krawędzi projektowanej jezdni.

- 02 L 1/1 - Ulica Kajki - lokalna- pozostawia się w dotychczasowych liniach rozgraniczających.
- 03 L 1/2 - Ulica W. Prusa - lokalna. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 - 15,0 m. Linia zabudowy jak na rysunku planu.
- 04 D 1/1 - Projektowana ulica dojazdowa, zapewniająca obsługę pojedynczych obiektów. Szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m., szerokość jezdni 5,0 m. Linia zabudowy min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej ulicy.
- 05 D 1/1 - Projektowana ulica dojazdowa zakończona placykiem nawrotowym. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 - 10,0 m., linie rozgraniczające poszerzone przy połączeniu z ulicą Kajki.
- 06 D 1/1 - Ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. zakończona placykiem nawrotowym.
- 07 D 1/1 - Projektowana ulica dojazdowa szerokości 9,0 m. zakończona typowym placykiem nawrotowym.

3.2. Zaopatrzenie w wodę:

Do celów gospodarczo - pitnych i p.poz. projektuje się nowe ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania oznaczone na rysunku planu cyfrą 2. Rozprowadza sieć wodociągowej w ulicach osiedla tworzących ciągi komunikacyjne, dojścia i dojazdy do budynków.

3.3. Gospodarka ściekowa :

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynków do odbiornikã, którym jest kanalizacja miejska w ulicy Dybowskiej i W.Prusa. W przypadku braku możliwości grawitacyjnego odprowadzania ścieków zaprojektowana będzie przepompownia ścieków sanitarnych z studni \varnothing 1400 z pompami SARIIN.

3.4. Odprowadzenie wód opadowych:

Sieć kanalizacji deszczowej ze studniami chłonnymi i zbiornikiem retencyjnym wód opadowych, obliczonym na 15 minutowy deszcz o pojemności 625 m³. Separatory DASSAWANT dla podczyszczenia ścieków deszczowych z parkingów zadaszonych i ulic osiedla przed zrzutem wody do jeziora i do gruntu.

3.5. Ogrzewanie budynków:

Projektuje się 2 kotłownie na olej ECOTERM o mocy $Q=1050$ kW każda. W kotłowniach zastosowane będą kotły dwuciągowe VISSMANA każdy o mocy 510 kW. Kominy \varnothing 350 mm i wysokości około 10,0m. z każdego kotła. Dla każdej kotłowni projektuje się magazyn paliw spełniający wszelkie wymagania ekologiczne.

Alternatywnie dopuszcza się ogrzewanie gazowe.

3.6. Elektroenergetyka:

3.6.1. Zasilanie osiedla:

Na terenie objętym planem projektuje się wybudowanie 3 stacji transformatorowych wolnostojących. Dojazdy do stacji projektuje się od strony ulicy Dybowskiej.

Doprowadzenie napięcia do stacji transformatorowych poprzez 2 kable średniego napięcia AL. 3 x 120 mm wychodzące z istniejącej pętli kablowej przy ul. Dybrowskiej i Prusa. W przypadku zbyt dużego obciążenia istniejącej pętli przewiduje się zmiany przekroju kabli. Stacje trafo budowane będą z 2 transformatorami po 630 KV każdy. Rozdzielnie Ś.N. - 15 kV będą typowe stosowane w ZE Białystok.

Rozdzielnie NN - 0,4 kV będą osobne dla każdego transformatora z możliwością łączenia ich między sobą.

3.6.2. Rozprowadzenie energii:

Projektuje się lokalizację układów pomiarowych zlokalizowanych w wydzielonym pomieszczeniu stacji trafo lub w ich pobliżu. Od w/w układów wyprowadzone będą W.L.Z. wykonane kablem YKY 5x6 (5x10) do poszczególnych posesji.

3.7. Inne elementy uzbrojenia:

Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.

IV. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA.

- 4.1. Wprowadza się zakaz budowy obiektów lub urządzeń mogących być źródłem ponadnormatywnej emisji pyłów lub gazów do atmosfery oraz hałasu.
- 4.2 Wszystkie ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 4.3 W zagospodarowaniu poszczególnych działek zaleca się tworzenie zieleni przydomowej.

V. USTALENIA DOTYCZĄCE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

Południowa część projektowanego osiedla znajduje się w ścisłej strefie konserwatorskiej w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Bezpośrednie sąsiedztwo ze strefą konserwatorską pozostałej części osiedla wymaga szczególnej dbałości o właściwe kształtowanie tu krajobrazu kulturowego. Osiągnąć to powinno się przez :

1. Ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, wliczając w to poddasza użytkowe.
2. Preferowanie dachów dwuspadowych o układach kalenic równoległych do ulic.
3. Wprowadzanie na poszczególnych działkach intensywnego zadrzewienia.
4. Zachowanie granic cmentarza żydowskiego.

- 6 -
§ 2.

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego osiedla przy ulicy Kajki w Mikołajkach zatwierdzonego uchwałą Nr V/32/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Mikołajkach z dnia 4 maja 1989 r. (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 15, poz. 172) oraz miejscowego planu ogólnego miasta Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr VIII/60/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz.Uz. Woj. Suwalskiego Nr 43, poz.325).

§ 3.

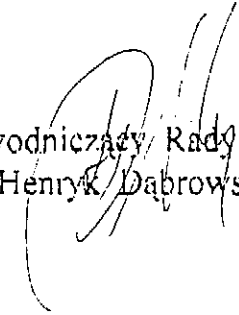
Zgodnie z art.10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy jednorazową opłatę w wysokości ...% w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Mikołajki.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego.


Przewodniczący Rady Miejskiej
Henryk Dąbrowski

