

**ZARZĄD MIASTA  
MIKOŁAJKI**

**PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
BUDOWNICTWA MIESZKALNO -  
PENSJONATOWEGO  
WE WSI JORA WIELKA,  
GMINA MIKOŁAJKI**

**Zawartość teczki:**

**Uchwała Nr III/14/200 Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 31 marca 2000 r.**

**wraz z rysunkiem planu w skali 1 : 1000**

**opublikowana w Dz.Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego  
Nr ...24., poz. ...384..... z dnia 18-04.....2000 r.**

marzec 2000 r.

UCHWAŁA Nr III/14/2000  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 31.03.2000r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
budownictwa mieszkalno- pensjonatowego we wsi Jora Wielka,  
gmina Mikołajki.

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jed. z 1996r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art.10 ust.3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.jed. z 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) - Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.  
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalno - pensjonatowego we wsi Jora Wielka. gm. Mikołajki na działkach o numerach ewidencyjnych : 170, 171/4, 172, 178 i 179 przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) teren zabudowy mieszkalno - pensjonatowej oznaczony na rysunku planu symbolem..... MP
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem.....MN
- 3) tereny zabudowy mieszkalnej, jednorodzinno - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem .....MU
- 4) teren usług turystycznych z zielenią towarzyszącą oznaczonej na rysunku planu symbolem..... UT
- 5) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem.....ZN
- 6) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem.....L,D

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - orientacyjne,
- 4) podział na działki,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4.

Przebieg linii rozgraniczających - orientacyjnych może być w niewielkim zakresie uściślany w trakcie podziałów geodezyjnych lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3, pkt 2 i 3 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 6.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie, wyznaczonym: liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, regulujące określone zagadnienia,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi co najmniej na odległość określoną w uchwale.
- 5) **objektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż na działkach zabudowy mieszkalno - usługowych, mieszkalno - pensjonatowej i jednorodzinnych,
- 6) **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, zagospodarowaną zielenią naturalną i urządzoną, stanowiącą powierzchnie ekologicznie czynną,
- 7) **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** - należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE.

§ 7.

1. Ustala się teren z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkalno - pensjonatową - oznaczony na rysunku planu symbolem.....1 MP
  - 1.1. Ustala się przeznaczenie jako dopuszczalne - zabudowę hotelową oraz usługi nieuciążliwe dla zabudowy mieszkalnej na zasadach jak dla zabudowy mieszkalno - pensjonatowej.
  - 1.2. Na terenie o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych,
- 2) realizację jednego obiektu mieszkalno - pensjonatowego wraz z obiektami towarzyszącymi i architekturą ogrodową,
- 3) ograniczanie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej, obowiązek zachowania min. 50 % całej powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zalecane ogrodzenia z materiałów ażurowych - dekoracyjnych,
- 5) ograniczenia do niezbędnego minimum, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu

1.3. Projektowane obiekty budowlane winne spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość budynku mieszkalno-pensjonatowego- trzy kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym), z możliwością podpiwniczenia, cokół budynku nie wyższy niż 0,9 m licząc od powierzchni terenu.
- 2) dach budynku głównego powinien być kształtowany jako dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci głównych 40 ° - 45 °, pokryty materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni,
- 3) wysokość budynków towarzyszących - jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem około 30%,
- 4) dostosowanie wystroju i materiałów budynków do architektury i lokalnych tradycji,
- 5) miejsca postojowe na samochody osobowe winne być zabezpieczone w granicy działki.

1.4. Do czasu zagospodarowania działek - ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu.

**2. Ustala się teren z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem.....2MN**

2.1. Dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych i w zabudowie towarzyszącej lokalizację usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkalnej.

2.2. Na terenach o których mowa w ust. 2, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) możliwość podziału terenu na maksimum trzy działki budowlane.
- 2) zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych ( z dopuszczeniem podziału na rzecz pasa drogowego),
- 3) realizację jednego obiektu mieszkalnego i jednego towarzyszącego na każdej (nowo wyznaczonej) działce budowlanej,
- 4) ograniczanie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej, obowiązek zachowania min. 30 % całej powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,

- 5) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zalecane ogrodzenia z materiałów ażurowych - dekoracyjnych,
- 6) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej na poszczególnych działkach, przynajmniej od strony drogi publicznej.

2.3. Projektowane obiekty budowlane winne spełniać następujące warunki:

- 1) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 L 1/2,
- 2) wysokość budynków nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji (parter plus poddasze użytkowe), z możliwością podpiwniczenia.
- 3) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, równopołaciowe, o nachyleniu połaci 45° z tolerancją 10%, pokryte materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni i kalenicą wskazaną na rysunku planu.
- 4) obiekt towarzyszący nie przekraczający jednej kondygnacji. dachu dwuspadowym i równopołaciowym o nachyleniu połaci około 30°.
- 5) dostosowanie wystroju i materiału budynków do architektury i lokalnych tradycji wiejskich.

3. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinno - usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem....3MU, 5MU

3.1. Ustala się przeznaczenie jako dopuszczalne - zabudowę pensjonatową, hotelową oraz usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkalnej, na zasadach jak dla przeznaczenia podstawowego.

3.2. Na terenach o których mowa w ust. 3, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) możliwość podziału terenu na **maksymalną ilość działek** w poszczególnych kwartałach (3MU, 5MU) uwidocznioną na rysunku planu.
- 2) zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych ( z dopuszczeniem podziału na rzecz pasa drogowego).
- 3) realizację jednego obiektu mieszkalnego na każdej (nowo wyznaczonej) działce budowlanej,
- 4) ograniczanie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej. obowiązek zachowania min. 30 % całej powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 5) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zalecane ogrodzenia z materiałów ażurowych - dekoracyjnych,
- 6) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej na poszczególnych działkach, przynajmniej od strony dróg publicznych i dojazdowych.
- 7) zalecenie ograniczenia do niezbędnego minimum, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu
- 8) zaleca się ujednoczenie gabarytów budynków mieszkalnych w poszczególnych kwartałach.

3.3. Projektowane obiekty budowlane winne spełniać następujące warunki:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy
  - 01L 1/2 - 12,0 m,
  - 02 L 1/2 - 20,0 m,
  - 03 D 1/2 - 10,0 m, z dopuszczeniem zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do 5,0 m w przypadku zabudowy garażowej;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinno-usługowe mogą mieć poszerzony program o dodatkowe pokoje mieszkalno - hotelowe,
- 3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego trzy kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym), z możliwością podpiwniczenia, cokół budynku nie wyższy niż 0,9 m licząc od powierzchni terenu,
- 4) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci głównych 40° - 45°, pokryte materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni,
- 5) maksymalna wysokość budynków towarzyszących do jednej kondygnacji, z dachem symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem około 30%,
- 6) dostosowanie wystroju i materiałów budynków do architektury i lokalnych tradycji,
- 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych winne być zabezpieczone w granicach działek.

3.4. Do czasu zagospodarowania działek - ustala się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu.

**4. Wyznacza się teren usług turystycznych z zielenią towarzysząca - oznaczony na rysunku planu symbolem.....4 UT**

4.1. Na terenie o których mowa w ust. 4, zasady zagospodarowania ustali Burmistrz Miasta i Gminy Mikołajki, w trybie ustaleń warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, po przedstawieniu programu przez inwestora. przy zachowaniu :

- 1) zakazu dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych,
- 2) z oceny oddziaływania inwestycji związanej z jej wprowadzeniem, w rozumieniu przepisów szczególnych, nie może wynikać uciążliwość i szkodliwość oddziaływania dla podstawowej funkcji terenu oraz mogącej wpłynąć na zanieczyszczenie wód powierzchniowych i głębinowych,
- 3) obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej,
- 4) ewentualne miejsca postojowe na samochody winne być zabezpieczone w ramach wyznaczonej działki.

4.2. Do czasu zagospodarowania działki dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

5. Ustala się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem .....6 ZN

- 5.1. Wyznaczony teren pozostawia się jako strefę sanitarną dla istniejącej studni głębinowej będącej własnością prywatną.
- 5.2. Części drogi, będącej własnością skarbu państwa, przeznaczona się do włączenia jako teren zieleni nieurządzonej.

### ROZDZIAŁ 3.

## USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 8.

1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej 01 L 1/2 w ciągu drogi powiatowej Nr 40202 Jora Wielka - Faszczce - Baranowo. Szerokość w liniach rozgraniczających 15 - 20 m t.j. po 7,5 - 10 m od osi jezdni z jednostronnym chodnikiem szerokości 2,0 m od strony zabudowy mieszkalno - pensjonatowej.
2. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej 02 L 1/2 w ciągu drogi powiatowej Nr ..... Jora Wielka - Użranki. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m t.j. 7,5 m od osi jezdni z dwustronnymi chodnikami po 2.0 m.
3. Ustala się linie rozgraniczające ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 03D1/2. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z dwustronnymi chodnikami po 1,5 m przy zabudowie dwustronnej ulicy i jednym chodnikiem przy zabudowie jednostronnej. Przy terenie 4 UT projektuje się poszerzenie pasa drogowego do szerokości 22,5 m na potrzeby miejsc postojowo - nawrotowych.
4. Ustala się linie rozgraniczające ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 04D1/1, w pasie o szerokości 9,0 m t.j. po 4,5 m od osi jezdni z wyznaczonym placykiem nawrotowym o wymiarach 20,0 x 15, m.

### § 9.

1. **Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:**  
Zaopatrzenie w wodę planuje się z gminnego ujęcia wody podziemnej w miejscowości Cudnochy.
2. **Ustalenie w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:**
  - 2.1 Odprowadzenie ścieków sanitarnych planuje się kanalizacją ciśnieniową do projektowanej dla miejscowości Jora Wielka oczyszczalni ścieków zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki”.

§ 14.

Zgodnie z art. 10 ust. 3, w związku z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości :15...% (słownie: *Piętnoście* %).

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 16.

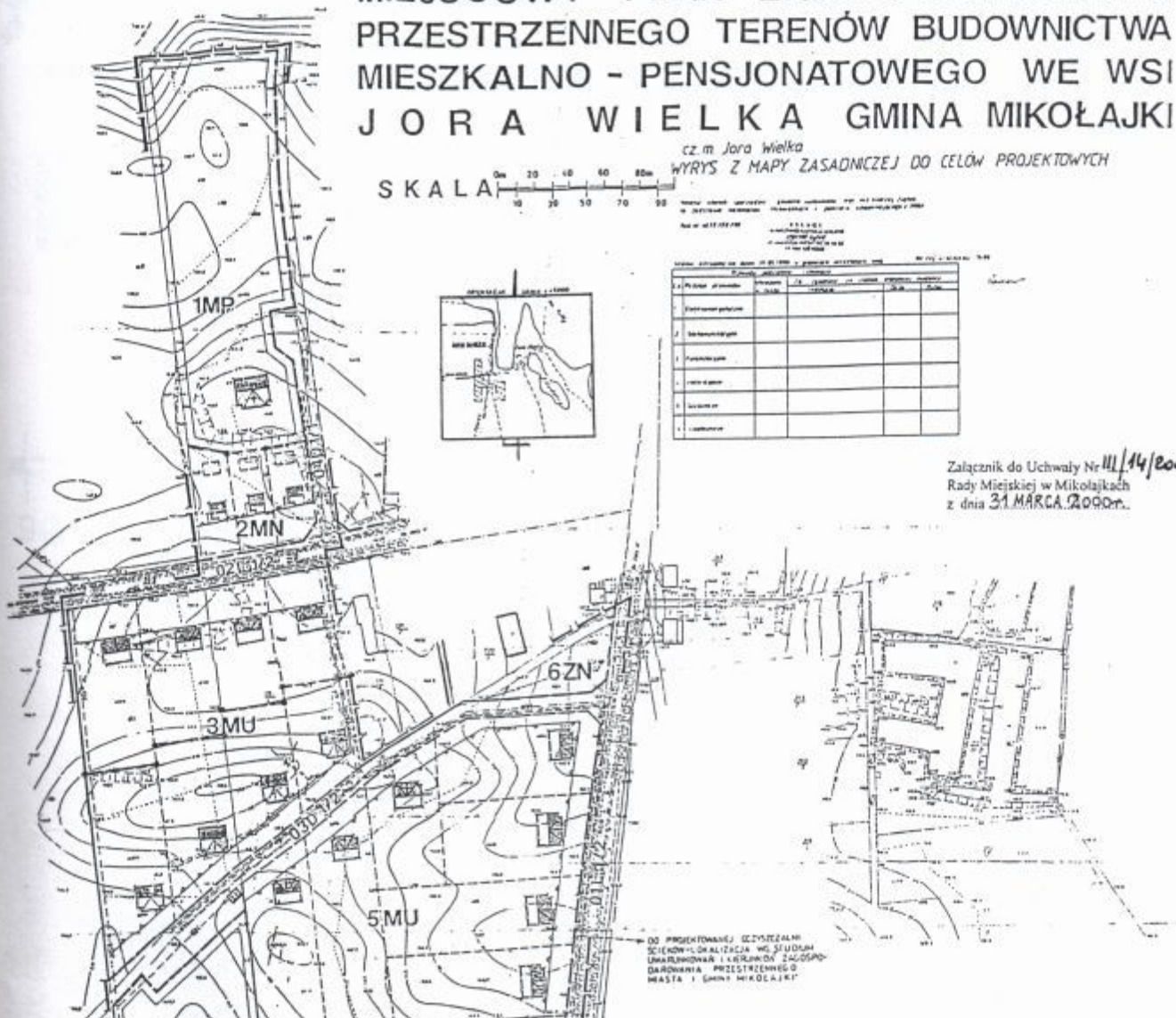
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Ryszard Dębowski

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKALNO - PENSJONATOWEGO WE WSI JORA WIELKA GMINA MIKOŁAJKI

cz. m Jora Wielka  
WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ DO CELÓW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:1000



Wzrost i ciężar konstrukcji, warunki podłoża, stan i rodzaj ziemi, w dotychczasowym planie zagospodarowania i planie urbanistycznym.

| Opis                               | Wzrost | Wzrost | Opis                     | Wzrost | Wzrost |
|------------------------------------|--------|--------|--------------------------|--------|--------|
| 1. Budynki mieszkalne              |        |        | 2. Budynki usługowe      |        |        |
| 3. Budynki pensjonatowe            |        |        | 4. Budynki przemysłowe   |        |        |
| 5. Budynki kulturalne              |        |        | 6. Budynki sportowe      |        |        |
| 7. Budynki rekreacyjne             |        |        | 8. Budynki sakralne      |        |        |
| 9. Budynki użyteczności publicznej |        |        | 10. Budynki inżynierskie |        |        |
| 11. Budynki przemysłowe            |        |        | 12. Budynki magazynowe   |        |        |
| 13. Budynki produkcyjne            |        |        | 14. Budynki warsztatowe  |        |        |
| 15. Budynki produkcyjne            |        |        | 16. Budynki produkcyjne  |        |        |
| 17. Budynki produkcyjne            |        |        | 18. Budynki produkcyjne  |        |        |
| 19. Budynki produkcyjne            |        |        | 20. Budynki produkcyjne  |        |        |

Załącznik do Uchwały Nr 111/14/2000 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 31 MARCA 2000r.

DO PROJEKTOWANEJ OCZYWIŚCIELNI ŚCIEKÓW-LOKALIZACJA WŁÓK SIŁOSKOPU UMARZOWNIA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WIAŚCI I GMINY MIKOŁAJKI

## OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA:
  - ŚCISLE OKREŚLONE,
  - ORIENTACYJNE
- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

- IMP** TERENY BUDOWNICTWA MIESZKALNO - PENSJONATOWEGO
- MU** TERENY ZABUDOWY NIESZKALNO-USŁUGOWEJ
- MN** TERENY BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO
- UT** TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH I ZIELEŃNI TOWARZYSZĄCA
- ZN** TEREN ZIELEŃNI NIEURZĄDZONEJ
- L/D** TERENY KOMUNIKACJI

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA CIŚNIENIOWA
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 kV
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 kV DO PRZEBUDOWY
- PROJEKTOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 kV
- PROJEKTOWANE LINIE WN 0,4 kV
- PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA SN/WN
- ISTNIEJĄCE SIĘCI TELEKOMUNIKACYJNE

## ZASADY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK

- NIEPRZEKŁACZALNA LINIA ZABUDOWY
- BUDYNKI PROJEKTOWANE Z OBOWIĄZUJĄCYM KIERUNKIEM KALEŃCZY

| ZASADY PROJEKTOWANIA WYKONAWCZY "ZEMIA" |                                      |           |                                      |
|---|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Projektant                              | mgr inż. J. KURCZAK                  | Wykonawca | mgr inż. J. KURCZAK                  |
| Opis                                    | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | Opis      | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO |
| Opis                                    | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | Opis      | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO |
| Opis                                    | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | Opis      | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO |