

Uchwała Nr V/18/2001
Rady Miejskiej w Mikołajkach

ZARZĄD MIASTA MIKOŁAJKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK O NR EWIDENCYJNYCH 71,72,74/1 WE WSI FASZCZE, GM. MIKOŁAJKI

Zawartość teczki:

Uchwała Nr V/18/2001 Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 26 kwietnia 2001 r.

wraz z rysunkiem planu w skali 1 : 1000

Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego
Nr...54..., poz. 272...z dnia 02-07-2001r.

rok opracowania 2001 r.

Uchwała Nr V/18/2001
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 26 kwietnia 2001 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnych 71,72,74/1 we wsi FASZCZE, gm. 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.) i 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 I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnych 71, 72, 74/1 we wsi FASZCZE, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przeznaczenia gruntów rolnych na cele usług turystyczno - rekreacyjnych,
- 2) określenie zasad w zakresie kształtowania przestrzeni na obszarze chronionego krajobrazu.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak : balkon, okap, gzyms, pilaster itp.
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania
- 5) **ośrodku** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty liniami rozgraniczającymi, bez możliwości podziału geodezyjnego tego terenu,
- 6) **strefie** - należy przez to rozumieć teren o określonym sposobie zagospodarowania,
- 7) **strefie ochronnej jeziora** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym nie może być lokalizowane żadne budownictwo kubaturowe (w tym i na potrzeby rolnictwa) nie związane z utrzymaniem zbiorników wodnych oraz przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym.

- 8) **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** - należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granicy wyznaczającej strefę ochronną jeziora,
- 6) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.

II. USTALENIA OGÓLNE PLNU

§ 5.

Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem na obszarach chronionego krajobrazu ustala się, że projektowane budynki muszą swym wyglądem odpowiadać charakterowi wiejskiego budownictwa regionalnego, wszystkie części obiektów muszą posiadać wysokie dachy o kącie nachylenia głównych połaci 40 - 45⁰, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwono - ceglastym.
2. Wysokość projektowanych obiektów winna być zróżnicowana od 1-3 kondygnacji naziemnych, harmonijnie wkomponowana w krajobraz przy uwzględnieniu bogatej konfiguracji terenu.
3. W wystroju zewnętrznym (poza pokryciem dachowym) należy stosować technologie i materiały wykończeniowe o spokojnej, stonowanej kolorystyce. Zaleca się wyeksponowanie elementów konstrukcyjnych nawiązujących do tradycyjnego budownictwa mazurskiego.

§ 6.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

1. Opracowany teren leży na obszarach chronionego krajobrazu w związku z czym obowiązują wszystkie postanowienia zawarte w rozporządzeniu Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 36, poz.194).
2. Ustala się granicę strefy ochronnej jeziora, zgodną z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu.

4. Rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej należy traktować jako sprawę nadrzędną poprzedzoną wykonaniem oceny oddziaływania na środowisko.
5. Na terenie ośrodka zakazuje się lokalizacji zakładów produkcyjnych i uciążliwych dla środowiska, wodorotlennych, energochłonnych oraz magazynów i składów do przechowywania chemikaliów, materiałów niebezpiecznych i łatwopsujących się oraz baz, stacji paliw płynnych i gazowych. Zakaz nie obejmuje zbiorników do magazynowania oleju opałowego przeznaczonego do celów grzewczych budynków.
6. Na terenach przewidzianych do zagospodarowania w dalszych etapach wprowadza się obowiązek utrzymywania pokryw roślinnych lub krzewiastych do czasu rozpoczęcia inwestycji.
7. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem na całym obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery, poza kotłownią na olej opałowy.
8. Utrzymanie na terenie 2 US małego zbiornika wodnego typu „oczka wodnego” posiadającego znaczenie lokalne dla drobnej fauny.

§ 7.

Ustalenia z zakresu obrony cywilnej.

1. Projekt architektoniczno - budowlany obiektu usługowego, w którym przewidziane zatrudnienie będzie równe lub większe od 15 osób winien zawierać „aneks obrony cywilnej” na przystosowanie budynku na ukrycia typu II.
2. Projekt architektoniczno - budowlany obiektu usługowego, w którym przewidziane zatrudnienie będzie mniejsze od 15 należy przewidzieć możliwość wykonania w piwnicach budynków, ukryć typu II realizowanych przez użytkowników we własnym zakresie w czasie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.
3. Dokumentację dotyczącą obrony cywilnej należy wykonać na podstawie katalogu „Szczegółowe zasady projektowania i wykonywania ukryć typu II” wydane przez Departament Spraw Obronnych MBiPMB w 1985 roku.
4. Istniejącą studnię zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.
4. Zarezerwować teren pod budowę awaryjnej studni wody pitnej, przyjmując normę równą 7,5 l/osobę. Odległość studni od budynków winna wynosić nie więcej niż 800 m.
5. Oświetlenie zewnętrzne (ulice, budynki) przystosować do zaciemniania i wygaszania .

§ 8.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu gminnego \varnothing 160 położonego po zachodniej stronie drogi 01 KL.
Przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych -
 - a) docelowo projektuje się podłączenie obiektów do miejskiej oczyszczalni ścieków w Mikołajkach (po jej rozbudowie) poprzez sieć kanalizacji gminnej,

- b) odprowadzenie ścieków w okresie przejściowym projektuje się do lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie ośrodka UTS, ze zrzutem oczyszczonych ścieków do gruntu,
 - c) lokalizację oczyszczalni warunkuje się występowaniem właściwych warunków geologicznych i hydrologicznych potwierdzonych odpowiednimi badaniami,
 - d) ustalenie odbiornika i warunków odbioru ścieków wymaga pozwolenia wodno - prawnego właściwych organów,
 - e) w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków gruntowych odprowadzenie ścieków należałoby przyjąć jako rozwiązanie lokalne oparte na roślinności glebowo - korzeniowej.
3. Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe na tereny nieutwardzone.
 4. Zaopatrzenie w energię cieplną - ustala się z kotłowni własnej na paliwo proekologiczne.
 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną przedmiotowego terenu wymaga budowy nowej słupowej stacji transformatorowej oraz zasilającej ją linii napowietrznej SN,
 - b) doprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi niskiego napięcia do poszczególnych obiektów i urządzeń wynika z potrzeb opracowywanego terenu i na warunkach technicznych wydanych przez Rejon Energetyczny w Giżycku,
 - c) sieci energetyczne służące do zasilania planowanych obiektów należy realizować w oparciu o aktualne przepisy „Prawa energetycznego”,
 - d) istniejącą linię napowietrzną niskiego napięcia kolidującą z zagospodarowaniem terenu należy przebudować po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Rejonie Energetycznym Giżycko.
 6. Obsługa telekomunikacyjna należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców i w uzgodnieniu z zarządcą sieci telekomunikacyjnej.
 7. Przedstawione na rysunku planu trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne. Mogą one ulec zmianie po opracowaniu projektów branżowych.
 8. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu.
 9. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.

§ 9.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) wjazdy i wyjazdy z terenu ośrodka winne mieć zapewnione odpowiednie trójkąty widoczności,
 - c) zakaz lokalizacji parkingów wzdłuż drogi 01 KL.

2. Wewnętrzne drogi dojazdowe do obiektów budowlanych winne spełniać wymogi dróg pożarowych.
3. W ramach terenu UTS winne być zabezpieczone miejsca parkingowe i postojowe według następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie dla strefy 1 MNG,
 - b) 25 - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej : administracyjnej, biurowej,
 - c) 25-30 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych w hotelu lub na stu użytkowników w projektowanych obiektach sportowych.
4. Przejście pieszo-jezdne szerokości 5m według rysunku planu.

ROZDZIAŁ III - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

§ 10.

1. Wyznacza się obszar, zwany ośrodkiem, przeznaczony pod usługi z zakresu u turystyki, sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem UTS.
- 2: Istnieje możliwość etapowania realizacji ośrodka pod warunkiem wyprzedzającego wariantowego opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu, uwzględniającego:
 - a) określenie kolejności realizacji poszczególnych obiektów i urządzeń,
 - b) kompozycję obiektów kubaturowych w poszczególnych etapach realizacji,
 - c) wzajemne powiązania funkcjonalno - przestrzenne pomiędzy poszczególnymi obiektami ujętymi w odrębnych etapach.
3. Na terenie ośrodka postuluje się podział na strefy i ustala się zasady ich zagospodarowania :
 - 1 MNG - strefa zabudowy mieszkalno - gospodarczej, w której przewiduje się lokalizację budynku mieszkalnego dla personelu hotelu wraz z zabudową gospodarczą; projektowana zabudowa powinna mieć formę nawiązującą do tradycyjnych, wiejskich zabudowań mazurskich, a w szczególności :
 - budynki parterowe z ewentualnym poddaszem użytkowym,
 - dachy dwupołaciowe o kącie nachylenia 40 - 45⁰, kalenicy równoległej do drogi publicznej, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach użytkowych w kolorze czerwono - ceglastym,
 - 2 US - strefę lokalizacji usług sportowo - rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą; w zakresie przeznaczenia podstawowego planuje się budowę basenu krytego, boisk sportowych do koszykówki, kortów tenisowych, placu zabaw dla dzieci oraz innych urządzeń związanych ze sportem i rekreacją; obszar około 1 ha należy przeznaczyć na teren rozsączkowania ścieków, który należy zagospodarować zielenią towarzyszącą.
Istniejące siedlisko w złym stanie technicznym przeznacza się do rozbiórki.

- 3 UT** - strefa usług hotelowo - gastronomicznych; projektowana zabudowa ze względu na dość bogatą konfigurację terenu winna być rozczłonkowana w rzucie i zróżnicowana w wysokościach od 1 do 3 kondygnacji przyjmując iż najwyższa kondygnacja stanowi poddasze użytkowe; maksymalna wysokość stanu zerowego budynków nie może być wyższa niż 60 cm ponad rzędną 140,00 m. n.p.m.
- 4 ZP** - strefa zieleni parkowej; bez prawa zabudowy budynkami i tymczasowymi obiektami budowlanymi; dopuszcza się urządzenie miejsc do wypoczynku z możliwością wprowadzenia form małej architektury, placów zabaw dla dzieci itp.
- 5 KP** - strefa komunikacji wewnętrznej (parkingi, dojazdy); zabezpieczenie miejsc parkingowych należy ustalić na podstawie wskaźników wymienionych w § 9 ust. 3; kształtowanie zagospodarowania terenu należy powiązać z ukształtowaniem terenu oraz uwzględnić projektowany ciąg pieszy wzdłuż południowej granicy opracowania;
- 6 ZU** - strefa zieleni częściowo - urządzonej; bez prawa zabudowy budynkami i tymczasowymi obiektami budowlanymi; zieleń naturalna oraz projektowana w charakterze naturalnym; dopuszcza się małą architekturę lokalizowaną zwłaszcza w punktach widokowych nie dominującą w krajobrazie oraz urządzenie przejść pieszych o nieutwardzonej powierzchni.
- 7 UTP** - strefa usług turystyczno - wypoczynkowych; ustala się teren będący w strefie ochronnej jeziora przeznaczony do zorganizowania kąpieliska i obiektów związanych z plażą i sportami wodnymi; dopuszcza się możliwość budowy pomostów cumowniczych dla łodzi pod warunkiem uzyskania stosownych decyzji.
- 8 Ls** - strefa lasu; pas terenu leśnego przeznaczony do zachowania w stanie istniejącym poza wyłączeniem wyznaczonej dostępności do jeziora; teren zalesiony należy pozostawić go jako jeden z ważnych elementów krajobrazowych i fizjograficznych.

ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr IV/20/94 z dnia 27 maja 1994 r. w sprawie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 20, poz.160).

§ 12.

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 : piętnastu %).

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 14.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Ryszard Dębowski



MEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK O NR. EWIDENCYJNYCH 71,72,74/1 WE WSI F A S Z C Z E, GMINA MIKOŁAJKI

SKALA



Strona 11 orient.



Skala 1 : 25000



LEGENDA

USTALENIA REGULACYJNE:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:
 - ŚCISŁE OKREŚLONE,
 - ORIENTACYJNE
- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH (STREFY)
- STREFA OCHRONNA JEZIORA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- CIĄG PIESZO-JEZDNY SZEROKOŚCI 5,0 m
- KIERUNEK WŁĄCZEŃ KOMUNIKACYJNYCH

FUNKCJE TERENÓW:

- UTS** - USŁUGI Z ZAKRESU TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
- MNG** - STREFA ZABUDOWY MIESZKALNO-GOSPODARCZEJ
- US** - STREFA USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UT** - STREFA USŁUG HOTELOWO-GASTRONOMICZNYCH
- ZP** - STREFA ZIELENI PARKOWEJ
- KP** - STREFA KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
- ZU** - STREFA ZIELENI CZĘŚCIOWO-URZĄDZONEJ
- UTP** - STREFA USŁUG TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWYCH
- LS** - STREFA LASI
- W** - TERENY WÓD OTWARTYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ISTNIEJĄCE LINIE TELEKOMUNIKACYJNE
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCE LINIE ENERGETYCZNE N₀
- PROJEKTOWANE LINIE ENERGETYCZNE N₀
- PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA
- TEREN ZRZUTU OCZYSZCZONYCH ŚCIEKÓW

ZAKŁAD PROJEKTOWO-WYKONAWCZY „TEWA” 16-400 SUWAŁKI, ul. GEN. ANDERSA 3/33		
Główny projektant	inż. TERESA E. FIMOWICZ	1359/94 upr. urb.
Asystent projekt.	inż. WALDEMAR FIMOWICZ	SUW-48/90 upr. proj.
Sieci sanitarne	mgr inż. BOGDAN LESZCZYŃSKI	SUW-62/91 upr. proj.
Zag. przyrodnicze	mgr inż. DOROTA KRZYKWA-VASZON	Nr 017/2000 biegły
Rok opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnych 71, 72, 74/1 we wsi Faszcze, gm. Mikołajki : 2000 r.		