

**ZARZĄD MIASTA  
MIKOŁAJKI**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CENTRUM SPORTU I REKREACJI  
WE WSI SADY, GM. MIKOŁAJKI**

**Zawartość teczki:**

**Uchwała Nr V/17/2001 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. 221 z dnia 02.07.2001r.

rok opracowania 2001 r

**Uchwała Nr V/17/2001**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 26 kwietnia 2001 roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Centrum Sportu i Rekreacji we wsi Sady, 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.jedn. z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) - Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

**§ 1.**

Przedmiot, zakres i granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa uchwała Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr III/40/99 z dnia 29 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr IV/20/94 z dnia 27 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 20, poz. 160).

**§ 2.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Sportu i Rekreacji we wsi Sady, gmina Mikołajki 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. Głównym przeznaczeniem terenu jest projektowane Centrum Sportu i Rekreacji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinno - rezydencjonalna.
2. Teren opracowania położony na obszarze chronionego krajobrazu. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać postanowienia zawarte w rozporządzeniu Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu i wokół jezior województwa suwalskiego (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194).
3. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia: przedmiotu, który posiada cechy zabytku, wykopaliska lub znaleziska archeologicznego, obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. Jednocześnie inwestor jest zobowiązany do zabezpieczenia znaleziska przed uszkodzeniem lub zniszczeniem do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.
4. Architektura projektowanych obiektów powinna harmonizować z tradycyjną architekturą tego obszaru oraz być dobrze wkomponowana w krajobraz.
5. Stosowane na rysunku planu linie ciągłe, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone, wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym i przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych ścisłego przestrzegania ustalonych granic.

6. Stosowane na rysunku planu linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, określone jako orientacyjne, mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych, ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz opracowywania projektów technicznych ulic.
7. Proponowane na rysunku planu linie podziałów wewnętrznych- orientacyjne - określają zasady podziału terenów na działki budowlane. W trakcie podziałów geodezyjnych i w postępowaniu lokalizacyjnym mogą one być w niewielkim stopniu korygowane. Nie mogą jednak zwiększać liczby działek wskazanych na rysunku planu.
8. Projektowane obiekty szczególnie usługowe, powinny być dostosowane do wykorzystania przez osoby niepełnosprawne.

## **2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU.**

- 1 ZN - Teren istniejących użytków zielonych, zadrzewień i zakrzaczeń z przeznaczeniem pod zielenią nieurządzoną. Teren pozostający w dotychczasowym użytkowaniu.
- 2 MN - Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -rezyden-cjonalnej. Wielkość działek minimum 1800 m<sup>2</sup>. W stosunku do projekto-wanej zabudowy ustala się następujące wymagania:
  - 1) bryła i forma budynków dostosowana do rozwiązań stosowanych w zabudowie regionalnej,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca o wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,2m ponad poziom terenu,
  - 3) dachy budynków wysokie, kształtowane tradycyjnie, o nachyleniu połaci od 40 do 45°, najdłuższe odcinki kalenic dachów budynków mieszkalnych winny być równoległe w stosunku do osi ulicy lub ukierunkowane zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna, bez poddasza użytko-wego, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci około 30°,
  - 5) zakaz realizacji dachów o asymetrycznych połaciach.
  - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze czerwieni lub brązu,
  - 7) dopuszcza się zabudowę maksimum 40 % powierzchni każdej z działek, pozostała część winna stanowić zielenią przydomową, ogród.
- 3 Ls - Teren istniejącego lasu i częściowego dolesienia. Zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej. Teren pozostawia się w dotychczasowym użyt-kowaniu.
- 4 ZNU - Teren z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią niską częściowo urządzoną. Zakłada się urządzenie oczka wodnego, ścieżek pieszo - ro-werowych, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Zaleca się zadrzewie-nie terenu zielenią o rodzimych gatunkach drzew i krzewów.

- 5 MNU** - Teren z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego. Ustalenia kształtowania projektowanej zabudowy jak terenu 2 MN. Ustala się zakaz wtórnych podziałów działek.
- 6 KX** - Teren projektowanych parkingów (około 350 stanowisk na samochody osobowe + 20 autobusowych). Wokół parkingu należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej (krzewy i drzewa liściaste) spełniający rolę naturalnego ekranu akustycznego.
- 7 USR** - Teren projektowanych usług związanych z Centrum Sportu i Rekreacji, na którym przewiduje się lokalizację:
- zespołu sportowego obejmującego: hale tenisowe, hale do jazdy konnej, ujeżdżalnię koni z widownią, pływalnię i fitness club, stajnie, itp.
  - zespołu rehabilitacyjno - hotelowego obejmującego: budynek rehabilitacyjny i hotel na około 200 miejsc,
  - obiektów gastronomii i obsługi administracyjnej,
  - zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji o charakterze publicznym z wyznaczonymi ścieżkami pieszo-rowerowymi,
  - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zakłada się wprowadzenie nowej zabudowy, ze znacznym jej rozczłonkowaniem w rzucie, w gabarytach trzech kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) z doborem architektury wzorowanej na miejscowych tradycjach budowlanych i wkomponowaniem nowej zabudowy w istniejący krajobraz.

Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku ustala się w przedziale 40 - 45<sup>0</sup>. Ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachókopodobnymi w kolorze czerwieni lub brązu.

Istniejące budynki w zabudowie siedliskowej w złym stanie technicznym przewidziane do rozbiórki.

Ustala się zakaz wtórny podziału terenu.

- 8 ZN** - Teren istniejącej zieleni i terenów podmokłych. Teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako jeden z ważniejszych elementów krajobrazowych.
- 9 Ls** - Teren istniejącego lasu oraz projektowanych dolesień, na którym obowiązuje:
- zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej oraz infrastruktury technicznej,
  - zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych na terenach dolesień,
  - istniejący las należy zabezpieczyć przed degradacją dopuszczając zabiegi pielęgnacyjne poprawiające stan zdrowotny drzewostanu.
- 10 RZ** - Tereny istniejących użytków zielonych, zadrzewień i oczek wodnych pozostawiony w dotychczasowym użytkowaniu.

### 3. USTALENIA Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1. Zaopatrzenie w wodę - z projektowanego wodociągu zbiorowego gminnego, który zostanie podłączony do miejskiej sieci wodociągowej w rejonie Prawdowa. Przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić zapotrzebowanie wody w celach przeciwpożarowych.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - projektowane obszary przewidziane pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi związane z Centrum Sportu i Rekreacji należy skanalizować budując kanalizację ciśnieniową i grawitacyjną z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w Prawdowie
3. Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe na tereny nieutwardzone.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych źródeł ciepła. Preferuje się kotłownie z kotłami ekologicznymi na olej opałowy lub gaz oraz ogrzewanie elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - z projektowanych stacji transformatorowych zasilanych z linii napowietrznej SN odgałęzienie ze Starych Sądów 2 (nr stacji transformatorowej 8-1106),
  - doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów i urządzeń należy projektować na warunkach technicznych wydanych przez Rejon Energetyczny w Giżycku,
  - projektowane linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić przez tereny dostępne spełniając wymaganie normy PN-75/E-05100 i normy PN-76/E-05125,
  - istniejącą linię napowietrzną niskiego napięcia przebiegającą przez tereny 7USR należy zdemontować lub przebudować.
6. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców.
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.

### 4. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu następującymi ulicami:
  - a) ulica dojazdowa **01KD** o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m.;
  - b) ulice dojazdowe osiedlowe **02KW**- ulice pieszo - jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m. Linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy zgodna z rysunkiem planu.
  - c) ulica dojazdowa osiedlowa pieszo-jezdna - **03 KW** -o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m., zakończona placem nawrotowym o wymiarach 20x 20m. Linie zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy zgodne z rysunkiem planu.
  - d) przejście piesze - **4 XX** szerokości 3,0 m.
2. Projektowane ulice wyszczególnione w pkt 1 oraz główne drogi dojazdowe na terenie Centrum Sportu i Rekreacji winne spełniać wymogi dróg pożarowych.

## 5. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY PRYRODY.

1. Celem minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze inwestycji przewidzianych w projekcie planu zaleca się:
  - 1) niwelowanie gruntu tylko w obrębie inwestycji,
  - 2) wprowadzenie pasa terenów zielonych pełniących rolę zieleni izolacyjnej wokół parkingu,
  - 3) zachowania w maksymalnym stopniu oczek wodnych i zadrzewień śródpolnych,
  - 4) harmonijne wkomponowanie w krajobraz budynków oraz urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
  - 5) ogrzewanie budynków mieszkalnych i usługowych za pomocą paliw ekologicznych,
  - 6) wprowadzanie architektury harmonizującej z krajobrazem i regionem.
2. W celu zminimalizowania niekorzystnych wpływów na środowisko przyrodnicze zakazuje się:
  - 1) wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
  - 2) realizacji jakichkolwiek elementów degradujących środowisko tj. zbiorników, rurociągów do magazynowania i transportu olejów, smarów w tym lokalizacji stacji paliw. Zakaz nie obejmuje zbiorników do magazynowania gazu i oleju opałowego przeznaczonego do celów grzewczych budynków.
  - 3) lokalizacji obiektów emitujących zanieczyszczenia do atmosfery z wyłączeniem palenisk kotłowni w budynkach mieszkalnych i obiektach usługowych,
  - 4) realizacji obiektów o funkcji : produkcyjnej, usługowej uciążliwej, mogącej powodować stałe bądź okresowe uciążliwości kolidujące z funkcją mieszkaniową i sportowo - rekreacyjną lub takich obiektów, w których uciążliwość wykraczałaby poza granice własnej działki.

## 5. USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ.

1. W budynkach mieszkalno - usługowych i mieszkalnych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane w podpiwniczeniach budynków ( w przypadku realizacji piwnic) przez mieszkańców we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.
2. Na etapie sporządzania planu zagospodarowania działki Centrum Sportu i Rekreacji należy dokonać uzgodnień z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Warmińsko - Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego co do zaprojektowania w tych budynkach ukryć dla ludności.
3. Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.
4. Bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę równą 7,5 l na osobo - dobę). Odległość studni od budynków powinna wynosić do 800 m.
5. Oświetlenie zewnętrzne (ulice, drogi, objekty) należy przystosować do zaciemniania i wygaszania.

6. Uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożenia poprzez syreny alarmowe (promień słyszalności syreny zakłada się do 300 metrów).
7. Układ projektowanych dróg winien mieć odpowiednią szerokość - uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie, zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia.

**§ 3.**

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),

**§ 4.**

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 : piętnaście %).

**§ 5.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

**§ 6.**

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 PRZESTRZENNOGO CENTRUM SPORTU I REKREACJI WE WSI S A D Y GMINA MIKOŁAJKI



SKALA 1:1000



Załącznik  
do uchwały nr. VII/11/2001  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 18.11.2001r.

## LEGENDA

### ODNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- LINIE WZDELNIAJĄCE ZAKŁĘCIE TERENU I WZMOCNIŁY SUPLEZJENIA I ZASADNICZĄ ZAGOSPODAROWANIA
- SIEĆI OKRĘGLANEJ
- SIEĆI STACJONARNEJ
- LINIE PRZEKŁADÓW WNIEMATYKOWYCH
- WYKAZANIE LINII ZABUDOWY
- WYKAZANIE ZABUDOWY ABRAKTYWNEJ
- PRZEKŁADY SZCZEGÓLNEJ WYKAZANIE

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - BEZDUPKOWALNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZALNYM LUBOZEM
- USR** TERENY WIELKIEGO CENTRUM SPORTU I REKREACJI
- KX** TERENY PARKINGÓW
- Ls** TERENY LASÓW I DOLESZKI
- RZ** TERENY USTĘPÓW ZELENIWYCH
- ZN** TERENY ZELENI NIEZAZRODOWEJ
- ZNU** TERENY ZELENI NIEKAZRODOWEJ CIESZCZYWOLANIEJ
- ZN** TERENY ZELENI KRAJOWEJ
- Kd, Kw** TERENY KOMUNIKACJI

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOKANALOWA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA I KANALIZACJA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA I KANALIZACJA
- PROJEKTOWANA PRZEPYNOWNA SIĘĆ
- WYKAZANIE LINII ENERGETYCZNYCH
- PROJEKTOWANE LINIE ENERGETYCZNE
- PROJEKTOWANE LINIE ENERGETYCZNE
- PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMACYJNA

Symbol	Opis
-----	Granice opracowania planu
-----	Linie wzdłużnicowe zakłęcia terenu i wzmocnienia suplezeń i zasadniczą zagospodarowania
-----	Sieć okręglanej
-----	Sieć stacjonarnej
-----	Linie przekładów wniematykowych
-----	Wykazanie linii zabudowy
-----	Wykazanie zabudowy abraktywnej
-----	Przekłady szczególne wykazanie
<b>MN</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bezdupkownalnej
<b>MNU</b>	Tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczalnym lubozem
<b>USR</b>	Tereny wielkiego centrum sportu i rekreacji
<b>KX</b>	Tereny parkingów
<b>Ls</b>	Tereny lasów i doleszek
<b>RZ</b>	Tereny ustępów zeleńowych
<b>ZN</b>	Tereny zeleńi niezazrodowej
<b>ZNU</b>	Tereny zeleńi niezazrodowej cieszczywolanej
<b>ZN</b>	Tereny zeleńi krajowej
<b>Kd, Kw</b>	Tereny komunikacji
-----	Projektowana sieć wodokanalowa
-----	Projektowana kanalizacja sanitarna i kanalizacja
-----	Projektowana kanalizacja sanitarna i kanalizacja
-----	Projektowana przepynowa sieć
-----	Wykazanie linii energetycznych
-----	Projektowane linie energetyczne
-----	Projektowane linie energetyczne
-----	Projektowana stacja transformacyjna