

**R A D A M I E J S K A  
W M I K O Ł A J K A C H**

**M I E J S C O W Y P L A N  
Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O  
T E R E N Ó W B U D O W N I C T W A  
M I E S Z K A N I O W E G O W M I K O Ł A J K A C H**

**Zawartość teczki:**

**Uchwała Nr IX/89/2001 Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 28 września 2001 r.**

**wraz z rysunkami planu działek o nr ewiden. 533/5 i 79  
w skali 1 : 1000**

opublikowana w Dz.Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego  
Nr 134., poz. 1815 z dnia 5-12-2001 r.

Σ 15656

Rok opracowania 2001

**UCHWAŁA Nr IX/89/2001**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 28 września 2001 r.**

**w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Mikołajkach:**

- 1. na działce o numerze ewidencyjnym 533/5;**
- 2. na działce o numerze ewidencyjnym 79.**

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jed. z 1996 r. 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 :

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 533/5 w Mikołajkach oraz na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 79 w Mikołajkach oraz na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Oznaczenia graficzne na rysunkach planu obowiązują w następującym zakresie ustaleń:

- 1) granic opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) obowiązujących linii zabudowy,
- 6) linii wyznaczającej strefę ochronną jeziora,
- 7) zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

**§ 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która ściśle określa położenie lica budynku w odniesieniu do elementów wyznaczających drogę,
- 4) **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.
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia i budynki ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu np. śmietnik, garaż wolnostojący na działce zabudowy jednorodzinnej,
- 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.
- 6) **zasadach wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną** - należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

## II. USTALENIA OGÓLNE DO PLANÓW

### § 4.

1. Na obszarach objętych opracowaniem projektuje się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, oznaczoną na rysunkach planów symbolem MN z możliwością wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego ujętego w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów.
2. Linie rozgraniczające ściśle określone wymagają ich zachowania w postępowaniu lokalizacyjnym.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów zagospodarowania terenu małą architekturą i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. Postulowane na rysunku planu granice podziału terenu na działki budowlane nie są obligatoryjne pod warunkiem, że ilość ich nie zostanie zwiększona w stosunku do ilości wrysowanej na rysunku planu a jedna wydzielona działka nie będzie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>. Nowy podział terenu winien być poprzedzony koncepcją podziału terenu przedstawioną przez inwestora na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu bezpośredniego dostępu działki do ulicy i ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

5. Forma nowych i przebudowywanych budynków musi być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień itp.). Zaleca się wyeksponowanie elementów konstrukcyjnych nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań lokalnych.
6. Przedstawione, na rysunku planu trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne. Mogą one ulec zmianie po opracowaniu projektów branżowych.
7. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu.
8. Wszystkie projektowane ulice dojazdowe do obiektów budowlanych winny spełniać wymogi dróg pożarowych.
9. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.
10. Do czasu zagospodarowania działek - ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu.
11. Przed przystąpieniem do zainwestowania działek należy przeprowadzić na nich powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne. Wnioski z rozpoznania przedstawić Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Olsztynie.
12. Zagadnienia obrony cywilnej:
  - 1) w budynkach mieszkalnych należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć typu II realizowanych przez użytkowników we własnym zakresie w czasie podwyższonej gotowości obronnej Państwa np. w podpiwniczeniach budynków,
  - 2) oświetlenie zewnętrzne ulic należy projektować i wykonać z uwzględnieniem przystosowania do zaciemniania i wygaszania,
  - 3) system wygaszania i alarmowania wg planu obrony cywilnej miasta Mikołajki.

#### § 5.

#### **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.**

1. Opracowane tereny leżą 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. Wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu.
3. Warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Zabrania się realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów uciążliwych mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla środowiska kolidujących z funkcją mieszkaniową lub takich, w których uciążliwość wykraczałaby poza granice własnej działki.
5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery z wyłączeniem palenisk kotłowni w budynkach mieszkalnych.

### ROZDZIAŁ III - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANÓW.

## § 6.

1. Z obszaru, o którym mowa w § 1 pkt 1 uchwały wyznacza się tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) MN - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością realizacji jako przeznaczenie dopuszczalne usług turystycznych typu: wynajmu pokoi wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią towarzyszącą,
  - 2) ZN - teren zieleni nieurządzonej
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 pkt.1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji (parter + poddasze użytkowe),
  - 2) dach budynku wymienionego w ust.1 - dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu połaci głównych pod kątem  $45^{\circ}$ . Ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach pokryciowych w kolorze czerwieni lub brązu,
  - 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących o wysokości jednej kondygnacji, bez poddasza użytkowego, z dachem dwuspadowym równo połaciowym o nachyleniu połaci pod kątem około  $27-30^{\circ}$  z zastosowaniem form i materiałów wykończeniowych nawiązujących do wykończenia budynku mieszkalnego.
3. Teren, o których mowa w ust.1 pkt 2, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN i szerokości 10,0 m od linii brzegowej jeziora pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, jako pas istniejącej zieleni przybrzeżnej bez możliwości grodzienia.
4. Ustalenia w zakresie komunikacji:
  - 1) dojazd do projektowanej działki ulicą Kajki oraz istniejącą drogą, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem KD (poza granicami opracowania planu) z postulowanym miejscem nawrotowym dla samochodów.
5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) realizacja zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu przebiegająca w drodze KD nie stanowi zadań dla realizacji celów publicznych,
  - 2) zaopatrzenie w wodę - w oparciu o istniejącą miejską sieć wodociagową biegnącą w ulicy Kajki; podłączenie należy wykonać z rur PCV  $\varnothing 90$  mm zakończonych hydrantem i na warunkach technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Mikołajkach,
  - 3) odprowadzenie ścieków - kolektorem ciśnieniowym  $\varnothing 200$  z włączeniem do istniejącego kolektora tłoczego  $\varnothing 90$  mm w ul. Kajki. Włączenie się do istniejącego kolektora należy wykonać na warunkach technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Mikołajkach,
  - 4) zaopatrzenie w ciepło na cele grzewcze i przygotowanie ciepłej wody użytkowej należy projektować w oparciu o indywidualne źródło ciepła na paliwo ekologiczne lub energię elektryczną,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo w granicy działki,

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach technicznych wydanych przez Rejon Energetyczny Giżycko,
- 7) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telefoniczną, w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców i w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci.

#### § 7.

1. Tereny, o których mowa w § 1 pkt 2 i oznaczone na rysunku planu symbolem MN-przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością realizacji jako przeznaczenie dopuszczalne budynków mieszkalnych o poszerzonym programie o pokoje mieszkalno - hotelowe oraz zielen przydomową.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) możliwość podziału terenu na maksimum osiem działek budowlanych,
  - 2) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod warunkiem realizacji jednego obiektu mieszkalnego oraz kształtowania zabudowy zgodnego z ust.3,
  - 3)ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej do 40 %, pozostały teren postuluje się przeznaczyć pod zielen przydomową, ogrodową i towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej.
  - 4)zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zalecane ogrodzenia z materiałów ażurowych - dekoracyjnych,
  - 5)miejsca postojowe na samochody osobowe winny być zabezpieczone w ramach granic własnych działek.
3. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać następujące warunki:
  - 1) 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,
  - 2) dachy budynków mieszkalnych : dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci głównych około 45 °, pokryte materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwieni lub brązu,
  - 3) istniejący budynek mieszkalny z dachem płaskim przeznacza się do przebudowy na warunkach podanych w pkt. 2 i 3,
  - 4) istniejące budynki gospodarcze z chwilą wydzielenia działek budowlanych, przeznaczone do rozbiórki,
  - 5) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
4. Ustalenia w zakresie komunikacji:
  - 1) adaptuje się istniejącą publiczną ulicę Leśną oznaczoną na rysunku planu symbolem 01L, z poszerzeniem linii rozgraniczającej ulicy od strony zabudowy mieszkaniowej o 3,0m na chodnik dla pieszych; nieprzekraczalna linia zabudowy min. 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy; zakaz wjazdu na działkę od ulicy Leśnej,

- 2) istniejąca publiczna ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 02D; szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 - 10 m.; obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
- 3) projektowane uliczki wewnętrzne; szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m zakończone placykami nawrotowymi; nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczającej uliczki. Uliczki wewnętrzne stanowiące dojazd do dróg publicznych, które w trybie dokonywania podziałów na nieruchomości budowlane powinny być ustanawiane w rozumieniu właściwych przepisów szczególnych jako drogi wewnętrzne i sprzedawane wraz z w/w nieruchomościami jako udział w prawie do działki gruntu składającej się na drogę wewnętrzną.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) zaopatrzenie w wodę projektuje się w oparciu o istniejącą miejską sieć wodociagową leżącą w ul. Leśnej poprzez przedłużenie jej przewodem PCV Ø110, podłączenie do sieci miejskiej należy wykonać na warunkach technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Mikołajkach,
- 2) odprowadzenie ścieków – kolektorem grawitacyjnym Ø200 lub tłocznym z włączeniem do istniejącego kolektora doprowadzającego do Liceum. Warunki podłączenia uzgodnić z właścicielem sieci kanalizacyjnej,
- 3) zaopatrzenie w ciepło na cele grzewcze i przygotowanie ciepłej wody użytkowej należy projektować z własnych indywidualnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne lub energię elektryczną,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w granicach działek,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią kablową Nn z istniejącej stacji transformatorowej Nr 1023 i na warunkach technicznych uzyskanych w Rejonie Energetycznym Giżycko. Ustala się przebudowę i skablowanie napowietrznych linii SN 15 kV przebiegających częściowo wzdłuż ulicy 02D i przez projektowane działki budowlane,
- 6) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

## ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE

### § 8.

W stosunku do terenów objętych niniejszymi planami tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/60/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 43, poz.325).

§ 9.

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczenia opłat od terenów ujętych w §§ 6 i 7 :

Symbol terenu	Wysokość stawki w %
MN	15 %
ZN	15 %
01L, 03 KX	15 %

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
Ryszard Dębowski