

**ZARZĄD MIASTA
MIKOŁAJKI**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
NA DZIAŁKACH O NR. EWIDENCYJNYCH
82/4, 82/5, 82/6 W MIKOŁAJKACH**

Zawartość teczki:

**Uchwała Nr X/100/2001 Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 15 listopada 2001 r.**

wraz z rysunkiem planu w skali 1 : 1000

Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego
Nr...3..., poz. 51.....z dnia ..14.01....2001r.

rok opracowania 2001 r

**Uchwała Nr X/100/2001
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 15 listopada 2001 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Mikołajkach:

1. na działkach o numerach ewidencyjnych 82/4; 82/5; 82/6;

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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.j. z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) - Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwała się :

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach o numerach ewidencyjnych 82/4; 82/5,82/6 w Mikołajkach oraz na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 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) zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

§ 3.

Wskroć 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 droge.
- 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) 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 PLANU

§ 4.

1. Na obszarach objętych opracowaniem projektuje się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą, oznaczoną na rysunku 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 m². 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 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.Woj.Suw. Nr 36, poz.194) utrzymane w mocy przez Obwieszczenie Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 30.03.1999r. w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 1 stycznia 1999r. przez byłe Wojewódzkie Rady Narodowe, byłe Prezydium WRN oraz Wojewodów: Olsztyńskiego, Elbląskiego, Suwalskiego, Ciechanowskiego, Ostrołęckiego oraz Toruńskiego (Dz.Urz.Woj. Warm. Maz. Nr 15, poz. 122, Lp.191).
2. Zakazuje się 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 PLANU.

§ 6

1. Tereny, o których mowa w § 1 pkt 1 i oznaczone na rysunku planu symbolem MN - przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością realizacji jako przeznaczenia dopuszczalnego budynków mieszkalno-pensjonatowych lub usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkalnej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią przydomową.
2. Ustala się poniższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % terenu jednej działki, pozostały teren postuluje się przeznaczyć pod zielenią przydomową, ogrodową i towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej,
 - 2) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji (parter + poddasze użytkowe),
 - 3) dachy budynków wymienionych w ust.1 - dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci głównych pod kątem 45°. Ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach pokryciowych w kolorze czerwieni lub brązu,
 - 4) poziom stanu zerowego parteru budynków maksimum 90 cm od projektowanego poziomu terenu na poszczególnych działkach liczony przy wejściu do budynku,
 - 5) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących na nowo projektowanych działkach budownictwa mieszkalnego przy zachowaniu wymiarów nie większych jak 6,0 x 4,0 i wysokości jednej kondygnacji bez poddasza użytkowego z dachem dwuspadowym, równopołaciowym o nachyleniu połaci pod kątem około 27-30° z zastosowaniem form i materiałów wykończeniowych nawiązujących do wykończenia budynku mieszkalnego.
3. Ustalenia w zakresie komunikacji:
 - 1) adaptuje się istniejącą publiczną ulicę Warszawską będącą w ciągu drogi wojewódzkiej oznaczoną na rysunku planu symbolem 01 Z1/2; szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 - 20,0m.; nieprzekraczalna linia zabudowy min. 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
 - 2) projektowana ulica wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem 02D zakończona placem nawrotowym o wymiarach 20,0 x 20m.; szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 - 10 m.; obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy. podłączenie projektowanej ulicy na warunkach wydanych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie,
 - 3) w ramach działek należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody osobowe,
 - 4) ulica wewnętrzna wymieniona w pkt. 2 stanowiąca dojazd do drogi publicznej, która w trybie dokonywania podziałów na nieruchomości budowlane powinna być ustanowiona w rozumieniu właściwych przepisów szczególnych jako droga wewnętrzna i sprzedawana wraz z w/w nieruchomościami jako udział w prawie do działki gruntu składającej się na drogę wewnętrzną.
4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) realizacja zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulicy nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych,

- 2) zaopatrzenie w wodę - w oparciu o istniejącą miejską sieć wodociagową; podłączenie do sieci miejskiej należy wykonać na warunkach technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Mikołajkach,
- 3) odprowadzenie ścieków - kolektorem grawitacyjnym \varnothing 200 lub tłocznym z włączeniem do istniejącej studzienki kolektora w ulicy Warszawskiej lub Osiedla na Górcie, 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 z własnych indywidualnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne lub energię elektryczną,
- 5) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo w granicach działek,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej stacji transformatorowej (poza granicami opracowania planu, w okolicy działki nr 82/12) i na warunkach technicznych uzyskanych w Rejonie Energetycznym Giżycko,
- 7) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców i w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci.

ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7.

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem 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).

§ 8.

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.

Symbol terenu	Wysokość stawki w %
MN	15
02D	15

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 10.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Ryszard Dębowski