

Uchwała Nr I/1/2002
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 22 lutego 2002 r.

w sprawie : **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mragowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach.**

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) 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:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mragowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

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

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) tereny zabudowy mieszkalno - pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolem MP,
 - 3) tereny przeznaczone na powiększenie działek jednorodzinnych oznaczone na rysunku planu symbolem MNO,
 - 4) tereny komunikacji kołowej i pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem G, KD, KX,
 - 5) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
 - 6) teren zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZU,
 - 7) tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem RP/RZ,
 - 8) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 9) zasady obsługi w urzędzenia sieciowe oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4.

Ileć 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) **usługi nieuciążliwe** - oznacza usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki,
- 6) **adaptacja** - należy rozumieć jako zachowanie funkcji oraz stanu istniejącego z możliwością rozbudowy i modernizacji przystosowującej obiekt do aktualnych potrzeb,
- 7) **obowiązujący kierunek kalenicy** - oznacza obowiązek stosowania dachów stromych o kierunku kalenicy równoległym do ulic, a w przypadku dachów wielopołaciowych obowiązuje dla dominującej części budynku,
- 8) **terenach i kwartałach zabudowy** - należy przez to rozumieć obszary wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone kolejną cyfrą arabską i symbolem literowym,
- 9) **powierzchni aktywnej** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością przydomową, urządzoną,
- 5) **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.

§ 5.

1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujący kierunek kalenicy,
 - 5) zasady wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mogą być w niewielkim stopniu uściślane lub zmieniane na następujących warunkach:
- 1) linie rozgraniczające ulic pod warunkiem zachowania miejsc włączeń do układu nadrzędnego oraz bezpośredniego dojazdu do każdej z działek budowlanych i przy uwzględnieniu infrastruktury technicznej,

2) linie wewnętrznego podziału na działki budowlane w poszczególnych kwartałach zabudowy pod warunkiem, że ilość ich nie zostanie zwiększona, a nowe działki będą nie mniejsze niż:

- dla budownictwa jednorodzinnego - 800 m²,
- dla budownictwa mieszkalno pensjonatowego - 1200 m².

Nowy podział terenu winien być poprzedzony koncepcją podziału terenu t.j. kwartału, przedstawioną przez inwestora na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 6.

Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy.

1. Forma projektowanych lub rozbudowywanych budynków musi swym wyglądem odpowiadać charakterowi budownictwa regionalnego, wszystkie części obiektów muszą posiadać wysokie dachy o kącie nachylenia głównych połaci 40 - 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwono - ceglastym.
2. Wysokość projektowanych obiektów, określona w ustaleniach szczegółowych, winna być 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.

§ 7.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

1. Podłączenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej wszystkich projektowanych obiektów.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze miasta.
3. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem na całym obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery, poza kotłowniami na olej opałowy.
5. Zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglowodorkowych.

§ 8.

Ustalenia z zakresu wartości kulturowych i krajobrazowych.

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) 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 1999 r. przez byłe Wojewódzkie Rady Naro-

dowe, były Prezydium WRN oraz Wojewodów: Olsztyńskiego, Elbląskiego, Suwałskiego, Ciechanowskiego, Ostrołęckiego oraz Toruńskiego (Dz.Urz.Woj.Warm. Maz. Nr 15, poz. 122, lp.191).

2. Przed przystąpieniem do zainwestowania działek należy przeprowadzić na nich powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne. Wnioski z rozpoznania przedstawić Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Olsztynie.

§ 9.

Ustalenia z zakresu 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.

§ 10.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych dla projektowanego osiedla na warunkach podanych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mikołajkach i po rozbudowie stacji uzdatniania wody w Prawdowie.
2. Ścieki sanitarne z projektowanej zabudowy należy odprowadzać do kanału kanalizacji miejskiej, biegnącego przez teren opracowania, który będzie wymagał modernizacji istniejącej sieci kolektorów i przepompowni poprzez zwiększenie ich przepustowości. Odbiór ścieków jest możliwy po rozbudowie istniejącej oczyszczalni ścieków w Mikołajkach.
3. Do zbierania wód opadowych projektuje się kolektor deszczowy biegnący trasą obok kolektora sanitarnego z odprowadzeniem do jeziora Mikołajskiego zlokalizowanego poza granicą opracowania. Wpusty deszczowe usytuowane w jezdniach należy wyposażyć w osadniki do podczyszczania wód opadowych.
4. Ogrzewanie zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - pensjonatowej realizować z kotłowni indywidualnych. Preferuje się kotłownie na olej opałowy, gaz oraz ogrzewanie elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła.
5. Zaopatrzenie w gaz należy realizować, poprzez jej rozbudowę, z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia biegnącej w ulicy Mrągowskiej i Warszawskiej.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną przedmiotowego terenu wymaga budowy nowych słupowych stacji transformatorowych oraz zasilającej linii napowietrznej SN,
 - b) doprowadzenie energii elektrycznej liniami niskiego napięcia do poszczególnych obiektów 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 normy i przepisy energetyczne,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew wysokich w strefie ochronnej linii 15 KV wynoszącej po 10 m od osi linii.

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 sieci telekomunikacyjnej.
8. Przedstawione na rysunku planu trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne. Mogą one ulec zmianie po opracowaniu projektów branżowych.
9. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu.

§ 11.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Teren opracowania planu graniczy z ulicą Mrągowską, będącą w ciągu drogi krajowej Nr 16 Grudziądz - Olsztyn - Augustów, oznaczony na rysunku planu symbolem 01 G 1/2, dla której ustala się:
 - a) linie rozgraniczające ulicy 25,0 - 35,0 m,
 - b) budynki mieszkalne powinny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego hałasu i wibracji, określonej w ustawie prawo ochrony środowiska,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 1 MN - min. 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy 01 G 1/2.
2. Podłączenie terenów osiedla z drogą nadrzędną poprzez projektowaną ulicę miejską, oznaczoną na rysunku planu symbolem 02 KD, dla której ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 - 12,0 m
 - b) jezdnia szerokości 6,0m i jednostronny chodnik dla pieszych szerokości 2,0 m od strony zabudowy mieszkalnej,
 - c) podłączenie uliczek pieszo - jezdnych istniejącej zabudowy, oznaczonych na planie strzałkami.
3. Obsługę komunikacyjną terenu projektuje się ulicami miejskimi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 03KD, 04KD, 05KD, 06KD dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 - 10,0 m,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne z rysunkiem planu,
 - c) skrzyżowania ulic winne mieć trójkąty widoczności min. 5 x 5,0 m,
 - d) wszystkie ulice winne spełniać parametry dróg precyzyjnych,
3. Ustala się urządzone przejścia piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem KX, szerokości min. 3,0 m., które winne być dostosowane dla osób niepełnosprawnych.
4. Do czasu zagospodarowania działek - ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu.

ROZDZIAŁ III - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

§ 12.

1. Przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 4 MN, 5 MN, 7 MN, 11 MN, 12, MN, 16 MN, 18 MN, 19 MN, 21 MN będące dotychczas terenami rolnymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację usług nieuciążliwych.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, które nie dotyczą elementów zagospodarowania terenu małą architekturą i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. W ramach działek należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody osobowe.
5. Ustala się na terenach, o których mowa w ust.1 następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) ujednoczenie gabarytów budynków w poszczególnych kwartałach zabudowy.
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % terenu jednej działki, pozostały teren postuluje się przeznaczyć pod zieleni przydomową, ogrodową i towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej,
 - 3) wysokość projektowanej zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji (parter + poddasze użytkowe) i nieprzekraczalnej wysokości kalenicy wynoszącej 9,20 m liczonej od stanu zerowego budynku,
 - 4) dla terenu oznaczonego na planie symbolem 4 MN i 5 MN dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji (parter+ piętro+ poddasze użytkowe) i kalenicy do 12,0 m liczonej od stanu zerowego budynku,
 - 5) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci głównych pod kątem 45° i kalenicą główną pokazaną na rysunku planu,
 - 6) ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach pokryciowych, w kolorze czerwieni lub brązu,
 - 7) zabudowa gospodarcza i usługowa jednokondygnacyjna, 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.

§ 13.

1. Adaptuje się teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2 MN z możliwością rozbudowy i modernizacji przystosowującej obiekt do aktualnych potrzeb.
2. Ustala się podłączenie uliczki wewnętrznej 06PKX przy działce nr 4/1 z zatoczką na samochody osobowe i ulicą o symbolu 03KD.

§ 14.

1. Przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 3 MNO na powiększenie istniejących działek jednorodzinnych.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość budowy małej architektury ogrodowej, urządzeń i zieleni rekreacyjnej.

§ 15.

Dla terenów użytków rolnych i zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem 6 RP/RZ ustala się kontynuację dotychczasowego użytkowania bez prawa zabudowy z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 16.

1. Przeznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 8 MP, 9 MP i 14 MP, pod zabudowę mieszkalną powiększoną o powierzchnię przeznaczoną na działalność usługowo - pensjonatową.
2. W ramach działek należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody.
3. Ustala się na terenach, o których mowa w ust.1 następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wysokość projektowanej zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji (parter + poddasze użytkowe),
 - b) dachy budynków wysokie równopołaciowe, o nachyleniu połaci głównych pod kątem 45° i kalenicą główną pokazaną na rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu jednej działki. pozostały teren postuluje się przeznaczyć pod zielen przydomową, ogrodową i towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej.

§ 17.

Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 10 ZN, 20 ZN, na których dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej.

§ 18.

Adaptuje się istniejące tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 13 PKP. Rozwiązanie komunikacji w planie zakłada połączenie części osiedla południowego z miastem poprzez istniejący, zmodernizowany, z odpowiednimi zabezpieczeniami przejazd w jednym poziomie przez tereny kolejowe na linii Czerwonka - Orzysz.

§ 19.

1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 17 ZU.
2. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
3. Przez teren zieleni należy wyznaczyć i urządzić przejście piesze, łączące osiedle z miastem, które winno być wykonane poprzez zejścia schodkowe, tarasowe, pochylnie dla osób niepełnosprawnych.
4. Teren przewidziany w ust.1 należy uporządkować, rozebrać istniejące budynki gospodarcze w złym stanie technicznym

ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

W stosunku do terenów objętych niniejszymi planami tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/60/90 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 43, poz.325).

§ 21.

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 rozdziale III – ustalenia szczegółowe planu:

Symbol terenu	Wysokość stawki w %
MN	15%
MP	15%
MNO	15%
ZN, ZU	15%
RP/RZ	15%
02KD, 03KD, 04KD, 05KD, 06KD, KX	15%

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Ryszard Dębowski