

**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  
D Z I A Ł K I n r 5 / 4 N A D J E Z I O R E M T A Ł T O W I S K O  
O B R Ę B T A Ł T Y , G M I N A M I K O Ł A J K I**

Zawartość teczki:

Uchwała Nr I / 2 / 2002 Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 22 lutego 2002r.  
wraz z rysunkiem planu w skali 1 : 1000

Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Warmińsko - Mazurskiego  
Nr....., poz. ....z dnia .....2002r.

rok opracowania Mikołajki 22.02.2002r.

**Uchwała Nr I/2/2002**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 22 lutego 2002 roku**

w sprawie : **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**działki o nr geod. 5/4 nad jeziorem Taltowisko, obręb Tałty,**  
**gmina Mikołajki.**

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 działki o nr geod. 5/4 nad jeziorem Taltowisko, obręb Tałty, gmina Mikołajki, obejmujący obszar 10,20 ha w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 2.**

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) przeznaczenie gruntów rolnych na cele usług hotelowo - gastronomicznych, rekreacyjnych oraz zieleni związanej z przeznaczeniem podstawowym.
  - 2) określenie zasad kształtowania przestrzeni na obszarze chronionego krajobrazu.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest:
  - 1) teren zabudowy hotelowo - gastronomicznej.
  - 2) teren zabudowy mieszkalno - gospodarczej.
  - 3) teren usług rekreacyjno - sportowych.
  - 4) teren parkingu,
  - 5) teren zieleni urządzonej,
  - 6) tereny lasów i dolesień,
  - 7) port żeglarski
  - 8) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - 9) określenie strefy ochronnej od jeziora i kanału Tałckiego.
  - 10) zasady wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.
3. Stosowane na rysunku planu linie ciągłe, rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone, wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym ścisłego ich przestrzegania.
4. Stosowane na rysunku planu linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, określone jako orientacyjne, mogą być w niewielkim stopniu korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych, ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz opracowania projektu technicznego drogi.

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

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

#### § 3.

##### 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), 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. Ustala się granicę strefy ochronnej jeziora wynoszącą 100m od brzegów jeziora Tałowisko i Kanału Tałckiego oraz gradzenia terenu w odległości minimum 1,5 m od linii brzegowej jeziora.
3. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu.
4. Na opracowywanym terenie zakazuje się lokalizacji zakładów produkcyjnych, uciążliwych dla środowiska, magazynów i składów do przechowywania chemikaliów, materiałów niebezpiecznych i łatwopsujących się. Zakaz nie obejmuje zbiorników do magazynowania oleju opałowego przeznaczonych do celów grzewczych budynków.

5. Na terenach przewidzianych do zagospodarowania w dalszych etapach wprowadza się obowiązek utrzymywania pokryw roślinnych lub krzewiastych do czasu rozpoczęcia inwestycji.
6. 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 i gaz.
7. Utrzymania terenów leśnych poprzez ich pielęgnację i uzupełnianie brakującego drzewostanu.

#### § 4.

##### **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 budownictwa regionalnego, wszystkie części obiektów muszą posiadać wysokie dachy o kącie nachylenia głównych połaci 40 - 45<sup>o</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwono - ceglстым.
2. Wysokość projektowanego hotelu winna być zróżnicowana od 1 do 4 kondygnacji użytkowych i wysokości nie przekraczającej 20,0 m liczonej od poziomu terenu do kalenicy dachu.
3. Wysokość projektowanej zabudowy mieszkalnej nie może przekroczyć 2 kondygnacji ( parter + poddasze użytkowe).
4. 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.

#### § 5.

##### **Ustalenia z zakresu obrony cywilnej.**

1. Projekt architektoniczno - budowlany obiektu usługowego, w którym przewidywane zatrudnienie będzie równe lub większe od 15 osób winien zwiierać „Aneks OC” na przystosowanie budynku na ukrycia typu II.
2. 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.
3. 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.
4. Oświetlenie zewnętrzne przystosować do zaciemniania i wygaszania.

#### § 6.

##### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

1. Zaopatrzenie w wodę - pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy projektować z własnego ujęcia wody, które będzie możliwe po wykonaniu badań geotechnicznych i uzyskaniu stosownych decyzji alternatywnie z istniejącego, rozbudowanego ujęcia wody we wsi Stare Tałty.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych :

- a) projektuje się podłączenie obiektów do miejskiej oczyszczalni ścieków w Mikołajkach (po jej rozbudowie) poprzez sieć kolektorów grawitacyjnych oraz tłocznych z niezbędną ilością przepompowni ,
- b) alternatywnie odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych należy odprowadzić do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Tałty.
- c) sieć kanalizacyjną należy projektować z zachowaniem optymalnych parametrów technicznych i założeniu odbioru ścieków z istniejącej zabudowy we wsi Tałty.

3. Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe na tereny nieutwardzone.

4. Zaopatrzenie w energię cieplną - ustala się z kotłowni własnej na gaz lub alternatywnie na olej opałowy.

5. Zaopatrzenia w gaz- przedmiotowego obszaru planuje się poprzez poprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia od istniejącej stacji redukcyjnej I<sup>o</sup> w miejscie Mikołajki i przechodzącej przez wieś Tałty. Przy projektowaniu i prowadzeniu sieci gazowej należy przestrzegać poniższych zasad:

- a) w obrębie projektowanych ciągów pieszych lub pasów zieleni przewidzieć rezerwę miejsca dla przyszłej infrastruktury gazowej.
- b) w liniach ogrodzeń (zgodnie z granicami ewidencyjnymi) sytuować szafki gazomierzowe na kurek główny i układ redukcyjno - pomiarowy.
- c) ustalając linie zabudowy oraz planując sieci infrastruktury technicznej przestrzegać wymogów zgodnych z Polskimi Normami oraz rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.06.2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe ( Dz. U. Nr 97, poz.1055), a w przypadku jego zmiany zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- d) przy projektowaniu obiektów budowlanych lub sieci infrastruktury technicznej należy zachować bezpieczne odległości od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 mm relacji Ryn - Mikołajki PN 6,3 MPa. zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686), a w przypadku jego zmiany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną przedmiotowego terenu wymaga budowy nowej stacji transformatorowej oraz wykonania długości około 370 m zasilającej ją linii 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”.

7. Obsługa telekomunikacyjna należy rozwiązać w oparciu o projektowaną sieć telefoniczną, w zakresie wynikającym z potrzeby 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.
10. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.

### § 7.

#### Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną terenu projektuje się z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KP, dla której ustala się:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,
  - b) wjazdy i wyjazdy z terenu zainwestowanego winne mieć zapewnione odpowiednie trójkąty widoczności,
  - c) w pasie drogi przewidziano 1,5 m międzyregionalną ścieżkę rowerową,
  - d) utwardzoną nawierzchnię jezdni,
  - e) zaprojektowanie chodnika dla pieszych szer. min. 2,0 m. od strony zabudowy hotelowej,
  - f) przeprowadzenie infrastruktury technicznej.
2. Wewnętrzne drogi dojazdowe do obiektów budowlanych winne spełniać wymogi dróg pożarowych.
3. W ramach terenu winne być zabezpieczone miejsca parkingowe - postojowe według następujących wskaźników:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie dla terenu 3 M,
  - b) 25 - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej: administracyjnej, biurowej,
  - c) 25-30 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych w hotelu lub na stu użytkowników w projektowanych obiektach sportowych.

### ROZDZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe planu.

### § 8.

1. Ustala się tereny lasów i dolesień, oznaczonych na rysunku planu symbolem .....
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach I Ls planuje się:
  - 1) adaptuje się istniejące tereny leśne jako jeden z ważnych elementów krajo-  
brazowych i fizjograficznych,
  - 2) tereny, oznaczone na rysunku planu, w strefie ochronnej jeziora i Kanału  
Tałckiego należy uzupełnić dolesieniem,
  - 3) do zalesień należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów z poten-  
cjalną roślinnością naturalną, występującą na danym siedlisku,
  - 4) istniejące zalesienia wymagają stałej pielęgnacji i porządkowania terenu,
  - 5) przejścia pieszego z hotelu do przystani żeglarskiej.

§ 9.

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 2 ZU
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 2 ZU planuje się :
  - 1) zielen rekreacyjną, wypoczynkowo - parkową o zróżnicowanych formach,
  - 2) małą architekturę ogrodowo - parkową.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość powiększenia terenu usług turystyczno - sportowych.

§ 10.

1. Wyznacza się teren pod zabudowę mieszkalno - gospodarczą, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 3 M.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 3 M planuje się :
  - a) budynek mieszkalno - gospodarczy dla personelu hotelu.  
- projektowana zabudowa winna być w formie budynku jednorodzinnego lub bliźniaczego, parterowa z ewentualnym poddaszem użytkowym, dach równopołaciowy i nachyleniu połąci pod kątem  $45^{\circ}$ , kalenicy równoległej do drogi oraz pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwono - ceglastym.
  - b) miejsca postojowe na samochody osobowe.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość powiększenia terenu pod usługi rekreacyjno - sportowe.

§ 11.

1. Wyznacza się teren usług rekreacyjno - sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 4 UT.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 4 UT planuje się :
  - a) obiekty (poza strefą ochronną jeziora), urządzenia związane z rekreacją i sportem typu : mini golf, korty tenisowe itp.,
  - b) zielen rekreacyjną wraz z małą architekturą.

§ 12.

1. Wyznacza się teren usług hotelowo - gastronomicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 5 UHG.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 5UHG planuje się :
  - a) hotel na około 700 miejsc noclegowych wraz z restauracją, salami konferencyjnymi, basenem kąpielowym oraz usługami związanymi z funkcją hotelowa,
  - b) budynek portierni,
  - c) komunikacja wewnętrzna (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe),
  - d) zielen ozdobną i izolacyjną od strony działki 5/89,
2. Architektura projektowanych obiektów winna tworzyć harmonijną, kompozycyjną całość i spełniać ustalenia ujęte w § 4 dotyczącym kształtowania zabudowy.
3. Tereny nie zainwestowane oraz będące w strefie ochronnej jeziora należy przeznaczyć pod zielen parkową.

**§ 13.**

1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 KX.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 6 KX planuje się parking na samochody osobowe, który przyjmuje się według wskaźników podanych w § 7 ust.3.
2. Parking winien posiadać:
  - a) utwardzoną nawierzchnię,
  - b) odwodnienia terenu,
  - c) oświetlenie.
3. Zaleca się zasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż działki nr 5/89.

**§ 14.**

1. Ustalenia w zakresie portu żeglarskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ..... 7 PZ.
2. Port żeglarski na terenie wód jeziora Tałtowisko projektuje się pod warunkiem uzyskania stosownych decyzji.
3. Port żeglarski projektuje się dla kajaków, łodzi wiosłarskich oraz motorowych i żaglowych na około 30 stanowisk, dla którego ustala się:
  - a) pomosty manewrowo - cumownicze,
  - b) punkty widokowe,
  - c) tawernę sezonową.

**ROZDZIAŁ IV**  
**Przepisy końcowe**

**§ 14.**

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).

**§ 15.**

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 %).

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

**§ 17.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
Ryszard Dębowski