

ZARZĄD MIEJSKI W MIKOŁAJKACH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZABUDOWY PENSJONATOWO-MIESZKALNEJ

W MIEŚCIE MIKOŁAJKI
PRZY ULICY MRĄGOWSKIEJ.

Centrum Usług Projektowych
Maria i Kazimierz Olchowscy s.c.
11-500 Giżycko, ul. Dąbrowskiego 3A
Projektant:
mgr inż. arch. Maria Olchowska
upr. urb. 1448/94

Uchwała nr VIII/116/2002
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 10 października 2002 r.
/Dz. Urz. Woj. Warm. – Mazur. Nr 155.
z dnia 29.11.2002., poz. 2101...

Uchwała Nr VIII/116/2002
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 10 października 2002 roku

w sprawie : **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy pensjonatowo-mieszkalnej na działce nr 2/5 w mieście Mikołajki przy ul. Mrągowskiej.**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591), Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach działki nr 2/5 w Mikołajkach, przy ulicy Mrągowskiej, obejmujący obszar 0,3001 ha w granicach określonych na rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) przeznaczenie gruntów rolnych RV o powierzchni 0,2000ha na cele usług turystycznych - zabudowy pensjonatowej,
 - 2) określenie zasad zagospodarowania.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest:
 - 1) teren zabudowy pensjonatowej,
 - 2) teren zieleni
 - 3) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 4) określenie strefy ochronnej jeziora
 - 5) zasady wyposażenia 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) linia rozgraniczająca oznacza linię dzielącą tereny o różnych funkcjach bądź zasadach zagospodarowania,
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak; balkon, okapy, gzymsy, pilaster itp.
 - 5) strefie ochronnej jeziora – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym nie może być lokalizowane żadne budownictwo kubaturowe
 - 6) kierunku kalenicy – dla budynków o dachach wielopłaciowych należy przyjąć dominujący w bryle budynku.

Rozdział II

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

§ 3.

1. Na terenie objętym opracowaniem obowiązują wszystkie postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002r. w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 87 z dnia 16 lipca 2002r., poz. 1272.
2. Ustala się granicę strefy ochronnej jeziora Tałty, nie mniejszą niż 30m, jak na rysunku planu.
3. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu
4. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych
5. Ochrona środowiska przed odpadami w ramach rozwiązań technicznych przewidzianych dla miasta Mikołajki.
6. Wprowadza się kategoriyczny zakaz lokalizacji przedsięwzięć należących do uciążliwych dla środowiska i ludzi,
7. Zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni,
8. Zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej,
9. Zakazuje się stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych
10. Nakazuje się wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni gatunkami rodzimymi

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 4

- 1) Ustala się teren zabudowy pensjonatowej, oznaczony symbolem **MP**
- 2) W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze **MP** planuje się:
 - a) lokalizację jednego obiektu o funkcji pensjonatowo-mieszkalnej lub zamiennie jednorodzinnej z pokojami na wynajem lub mieszkalnej
 - b) zieleni rekreacyjno-ogrodową o zróżnicowanych formach,
 - c) małą architekturę ogrodową,
 - d) miejsca postojowe dla samochodów.
- 3) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego lub alternatywnego możliwość realizacji kempingowych domków noclegowych dla żeglarzy

§ 5

1. Ustala się tereny zieleni ochronnej wód jeziora, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne – ochrona wód jeziora Tałty
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się wprowadzenie rodzimych drzew i krzewów oraz zakrzaczeń
 - 2) zakaz zmiany kształtowania terenu,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,

Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 6.

1. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 70% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną
2. Powierzchnie wymagające utwardzenia winny posiadać nawierzchnie przepuszczalne,
3. Ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 1,20m od poziomu terenu, obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych. Postuluje się ogrodzenie z siatki lub drewna ukryte w żywopłocie.
4. Wprowadzenie regionalnej formy architektury budynków z zachowaniem poniższych ustaleń:
 - a) obiekt pensjonatowo-mieszkalny lub mieszkalny winien charakteryzować się następującymi cechami:
 - wysokość budynku od poziomu istniejącego terenu w najwyższym punkcie terenu nie może przekraczać 8,5m,
 - postuluje się dłuższą ścianę budynku i kierunek kalenicy zlokalizować równoległe do torów kolejowych,
 - maksymalna ilość kondygnacji 2, w tym poddasze użytkowe,
 - główne połacie dachowe muszą być pochylone pod kątem 35 – 45°
 - dachy muszą być pokryte dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwono-ceglastym,
 - elewacje należy wykonać z tynków w kolorze białym lub jasnych kolorach pastelowych, ewentualnie z kamienia lub drewna.
 - b) domki kempingowe winny charakteryzować się następującymi cechami:
 - maksymalna ilość kondygnacji: jedna plus ewentualne poddasze użytkowe,
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 25 – 45°,
 - powierzchnia zabudowy w granicach 30 – 60m²

Rozdział IV

Ustalenia w zakresie obsługi przez infrastrukturę techniczną

§ 7

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego
2. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:
 - 1) Usuwanie ścieków sanitarnych projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni w Mikołajkach,
 - 2) Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych warunkach ustalonych przez władze gminne
3. Doprowadzenie energii elektrycznej należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko. Przewiduje się, że zasilanie w energię elektryczną terenu objętego niniejszym planem odbywać się może w dwóch wariantach (w zależności od zapotrzebowanej mocy)
 - 1 wariant (korzystniejszy przy zapotrzebowaniu większej mocy) – zasilanie odbywać się może z projektowanej słupowej stacji transformatorowej zasilanej napowietrzną linią SN 15 kV od istniejącej linii Mikołajki – Mrągowo przebiegającej w sąsiedztwie terenu objętego projektem i linią kablową nN.
 - 2 wariant (przy zapotrzebowaniu niewielkiej mocy) – zasilanie odbywać się może linią kablową nN długości około 300m z istniejącej stacji transformatorowej Nr 960 zlokalizowanej przy ul. MrągowskiejProjektowany przebieg linii energetycznych przedstawiono na załączniku graficznym.
4. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposazania projektowanych obiektów w lokalne niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie.

5. Łączność telefoniczna na warunkach operatora sieci, na pisemny wniosek Inwestora
6. Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, mogą one ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.
7. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.

§ 8

Połączenie komunikacyjne z drogą publiczną - istniejącą drogą dojazdową, oznaczoną symbolem KD. W liniach rozgraniczających drogi dojazdowej dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 9

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem oraz w oparciu o art. 8 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikołajki uchwalonego Uchwałą Nr VIII/60/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz.Urz.Woj.Suw. Nr 43, poz.325 z 16.12.1994 roku).

§ 10

Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% (słownie: piętnaście procent).

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi

§ 12

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Ryszard Dębowski

