

**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
c z . W S I S A D Y d z . 3 6 / 1 , 3 6 / 2 , 4 9 / 1 , 4 9 / 3 , 4 9 / 4 , 4 9 / 5 , 5 0**

Zawartość teczki:

**Uchwała VIII/117/2002 Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 10 października 2002r.
wraz z rysunkiem planu w skali 1 : 1000**

Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego
Nr. 155, poz. 2102 z dnia 29.XI.2002r.

**Uchwała Nr VIII/117/2002
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 10 października 2002 roku**

w sprawie : **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego cz. wsi Sady dz.36/1,36/2,49/1,49/3,49/4,49/5,50.**

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jed. z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z roku 2002 Dz.U. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558); art. 10 ust.3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268 z 2001 r. Nr 14, poz.124 i Nr 100, poz.1085) oraz 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz.1079, z 1998 r. Nr 106, poz.668, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 120, poz.1268 z 2001 r. Nr 81, poz.875 i Nr 100, poz. 1085) - Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

**DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE
Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 36/1, 36/2, 49/1, 49/3, 49/4, 49/5, 50 we wsi Sady, gmina Mikołajki przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane i usług turystycznych,
- 2) określenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

**Rozdział 2. Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania
i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.**

§ 3.

Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym,
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) 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,

- 4) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tą część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim: nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych i pokryta trwałą roślinnością. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe,
- 5) 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. ,
- 6) zabudowie hotelowej - należy przez to rozumieć hotel, dom wypoczynkowy, pensjonat wraz z obowiązującymi usługami dodatkowymi w szczególności gastronomią, urządzeniami sportowymi, rekreacyjnymi i wypoczynkowymi,
- 7) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 8) funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć funkcję zgodną z przeznaczeniem określonym na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) zieleni urządzonej - rozumie się przez to zasoby roślinności spełniające cele wypoczynkowe i estetyczne,
- 10) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym,
- 11) 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 telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

§ 4.

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu w zakresie:
 - 1) granic opracowania planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania (linie ściśle określone i orientacyjne),
 - 3) funkcji i parametrów ulicy,
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) granicy strefy ochronnej jeziora,
 - 6) zasad wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.
2. Przebieg linii rozgraniczających o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania (orientacyjne) oraz linie podziałów wewnętrznych mogą być w niewielkim zakresie uściślone w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniem urbanistycznym, technicznym parametrów drogi, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

& 5.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami terenów zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UTH - teren usług turystyczno - hotelowych,

- 2) MN/U - zabudowa jednorodzinna z usługami
- 3) UTS - teren usług turystyki, sportu i rekreacji,
- 4) RG - teren działalności gospodarczej i rolniczej
- 5) PW - przystań wodna,
- 6) KLP - droga publiczna klasy lokalnej z ciągiem pieszo-jezdnym,
- 7) KSP - parking na samochody osobowe,
- 8) ZN/ZI- zieleń nie urządzona i izolacyjna,
- 9) RI - tereny użytków rolnych.

§ 6.

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

Rozdział 3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

§ 7.

1. Opracowane tereny położone są w granicach chronionego krajobrazu. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać 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. Suwalskiego Nr 36, poz.194) znowelizowanego Rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12lipca 2002 roku w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa (Dz.Urz.Woj.warm.-maz. Nr 87, poz 1272).
2. Wyznacza się strefę ochronną jeziora Tałty zgodną z rysunkiem planu.

§ 8.

1. Na obszarach objętych opracowaniem planu zakaz realizacji jakichkolwiek elementów degradujących środowisko tj. zbiorników, rurociągów do magazynowania i transportu olejów, smarów w tym lokalizacji stacji paliw. Zakaz nie obejmuje zbiorników do magazynowania gazu i oleju opałowego przeznaczonego do celów grzewczych budynków.
2. Zakaz lokalizacji obiektów emitujących zanieczyszczenia do atmosfery z wyłączeniem palenisk kotłowni w budynkach mieszkalnych i obiektach turystyczno - hotelowych.
3. Zabrania się realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej, usługowej uciążliwej, mogącej powodować stałe bądź okresowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych lub kolidujących z funkcją mieszkaniową i turystyczno - wypoczynkową .

§ 9.

Celem minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze inwestycji przewidzianych w projekcie planu zaleca się:

- 1) niwelowanie gruntu tylko w obrębie inwestycji,
- 2) wprowadzenie pasa terenów zielonych pełniących rolę zieleni izolacyjnej wokół parkingu i terenów działalności gospodarczo -rolniczej,
- 3) zachowania w maksymalnym stopniu oczek wodnych i zadrzewień śródpolnych,
- 4) harmonijne wkomponowanie w krajobraz budynków oraz urządzeń sportowo - rekreacyjny

- 5) projektowania architektury kubaturowej harmonizującej z krajobrazem i regionem,
- 6) ogrzewania budynków mieszkalnych i usługowych za pomocą paliw ekologicznych,

Rozdział 5. Ustalenia w zakresie komunikacji.

§ 10.

Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania dla:

- 1) **KLP** - droga klasy lokalnej z ciągiem pieszo - jezdny:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15 m,
 - b) szerokość jezdni minimum 5,0 m,
 - c) jednostronny chodnik dla pieszych minimum 2,0 m.,
 - d) ścieżki rowerowej o znaczeniu międzynarodowym szerokości min. 2,0 m,
 - e) w liniach rozgraniczających drogi należy zarezerwować teren pod projektowane sieci infrastruktury technicznej,
 - f) linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi w odległościach zgodnych z rysunkiem planu.
2. Układ projektowanych dojazdów do obiektów kubaturowych musi spełniać parametry dróg przeciwpożarowych.

Rozdział 6. Ustalenia w zakresie obsługi technicznej.

§ 11.

1. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) docelowo zaopatrzenie w wodę projektuje się z wodociągu zbiorowego gminnego, który zostanie przyłączony do miejskiej sieci wodociągowej w rejonie Prawdowa,
 - 2) do czasu realizacji wodociągu gminnego pobór wody z istniejącej studni głębinowej,
 - 3) po wybudowaniu wodociągu gminnego wszystkie budynki i budowle winny być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym do obsługi, funkcji i sposobu zabudowy i zagospodarowania.
2. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) docelowe odprowadzenie ścieków projektuje się poprzez sieć kanalizacji ciśnieniowo - grawitacyjnej z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w Prawdowie. Planowany sposób rozwiązania gospodarki ściekowej zgodny jest ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki”,
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji gminnej lecz nie dłużej niż do 2005r. ścieki bytowo - gospodarcze należy gromadzić tylko w szczelnych, atestowanych zbiornikach ścieków, umieszczonych pod ziemią, okresowo opróżnianych przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków w Mikołajkach,
 - 3) po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty budowlane należy podłączyć do kolektora sanitarnego.

3. Budowę urządzeń do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej.
4. Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe na tereny nieutwardzone.
5. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej SN/nn EE (przy dz. nr 48) zasilanej z linii napowietrznej SN 15 kV.,
 - 2) doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy projektować na warunkach technicznych wydanych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko,
 - 3) istniejące, czynne miedziane kable telekomunikacyjne adaptuje się z możliwością ich przebudowy ich na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - 4) projektowaną sieć telekomunikacyjną należy projektować w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców.
6. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ogrzewanie projektowanych obiektów z indywidualnych kotłowni,
 - 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub inne odnawialne źródła energii.
7. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy wyznaczać wzdłuż wyznaczonej trasy komunikacji publicznej.
8. Przedstawione na rysunku planu trasy infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjne, mogą one ulec zmianie po opracowaniu projektów branżowych dla całej miejscowości Sady.
9. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu.

Rozdział 7. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 12.

1. W celu spełnienia wymagań z zakresu Obrony Cywilnej należy uwzględnić następujące warunki:
 - 1) w budynkach usługowych, hotelowych itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć schrony i ukrycia,
 - 2) w zabudowie jednorodzinnej przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
 - 3) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę 7,5 l na osobo - dobę),
 - 4) oświetlenie zewnętrzne (ulice, budynki) przystosować do wygaszania i zaciemniania,
 - 5) układ projektowanych i modernizowanych dróg powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość umożliwiającą odgruzowywanie,
 - b) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,

- 6) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) przez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 3000 m.
2. W celu ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić warunki wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności:
 - 1) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe poprzez sieć hydrantową o wydajności min. 10 l/sek. ,
 - 2) zapewnienie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej.

DZIAŁ II - USTLENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU

Rozdział 8. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenu usług turystyczno - hotelowych oznaczonych na rysunku planu symbolem UTH

§ 13.

Dla terenu oznaczonego symbolem UTH ustala się następujące warunki, standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Forma projektowanego budynku hotelowego musi spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji nie może przekroczyć trzech w tym poddasza użytkowego,
 - 2) bryła budynku winna być zróżnicowana poprzez wprowadzenie dachów wielospadowych i kalenic na różnych wysokościach,
 - 3) pomieszczenia od strony jeziora winne mieć dość znaczne przeszklenia i tarasy widokowe,
 - 4) w parterze budynku winny być zlokalizowane funkcje ogólnodostępne typu gastronomia, rekreacja itp.,
 - 5) główny dojazd i wejścia do budynku należy projektować od strony drogi oznaczonej KLP
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KLP.
2. W ramach istniejącego zagospodarowania ustala się:
- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę pensjonatową, dopuszcza się modernizacje i utrzymanie w należyтым stanie techniczny budynków służących do obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego,
 - 2) po oddaniu do użytku budynku hotelowego istniejące domki campingowe położone w strefie ochronnej jeziora należy rozebrać,
 - 3) w rejonie o wybitnej ekspozycyjności terenu (z wyłączeniem skarpy) możliwość budowy tawerny, na potrzeby przystani wodnej, o wysokim standardzie formy architektonicznej, posiadającej cechy dominanty w krajobrazie,
 - 4) utrzymanie i konserwację skarp poprzez murki oporowe i zieleń darniową,
 - 5) wprowadzenie zalesień i zadrzewień na terenach erozyjnych,
 - 6) zagospodarowanie wolnych terenów zielenią urządzoną i małą architekturą,
 - 7) innych urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
 - 8) zakaz grodzenia terenu w odległości min. 1,50 m od lustra wody.

Rozdział 9. Ustalenia szczególne dotyczące przystani wodnej oznaczonej symbolem PW

§ 14.

Dla terenu oznaczonego symbolem **PW** - ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1. Budowę doku na statki, przebudowę pomostów manewrowo - cumowniczych na statki turystyczne, łodzie motorowe i żaglowe.
2. Pomostu pasażersko - widokowego i innych urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu.
3. Wszelkie prace budowlane na gruntach przylegających do wód oraz na wodach płynących wymagają uzyskania stosownych decyzji wynikających z odrębnych przepisów.
4. Wszelkie zagospodarowanie skarp nad jeziorem powinno zapobiegać ich erozji oraz być podporządkowane potrzebie ich ochrony.
5. Zakaz wyrębu zadrzewień nadbrzeżnych, poza przypadkami uzasadnionymi.

Rozdział 10. Ustalenia szczególne dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenu usług turystyczno - sportowych oznaczonych na rysunku planu symbolem UTS

§ 15

Dla terenu oznaczonego symbolem **UTS** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze UTS przewiduje się:
 - 1) budynki i urządzenia związane z działalnością usługowo - sportową np. typu ujeżdżalnia kryta z trybunami dla widzów, place treningowe, wybiegi, drogi jazdy konnej, mini golf, korty tenisowe itp.,
 - 2) budynki pomocnicze: stajnie, wiaty, budynek gospodarczy, administracyjno - socjalny,
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 4) urządzenia komunikacyjne obsługi wyżej wymienionych obiektów:
 - 5) zieleń izolacyjną wzdłuż granic działki szerokości około 10,0 m,
 - 6) zieleń ozdobną wraz z małą architekturą,
 - 7) teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 90 %, o wysokości do 180 cm .
2. Zabudowa winna spełniać następujące warunki architektoniczne:
 - 1) formy budynków i wiat winny być kształtowane w sposób estetyczny oraz zgodny z funkcją obiektu, z wykorzystaniem współczesnych technologii i materiałów budowlanych oraz przepisów przeciwpożarowych,
 - 2) dachy budynków dwuspadowe, równopółciowe o kącie nachylenia połaci pod kątem 30 - 40⁰, pokryte materiałami o walorach dachówki w kolorze czerwieni lub brązu
 - 3) maksymalna wysokość kalenicy 8,0 m. od poziomu terenu.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość przeznaczenia terenu pod inne usługi turystyczne, bez możliwości zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania parkingu na samochody osobowe oznaczonego na rysunku planu symbolem KSP

§ 16

Dla terenu oznaczonego symbolem KSP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu parkingu na samochody osobowe na potrzeby projektowanych usług hotelowych:

- 1) wzdłuż granicy z terenem drogi KLP należy wykonać pas zieleni o szerokości minimum 5,0 m,
- 2) przy projektowaniu ilości stanowisk parkingowych należy przyjmować następujące normatywy:
 - a) dla funkcji gastronomicznych należy zapewnić 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla zabudowy hotelowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.
3. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych.
4. Teren może być ogrodzony ogrodzeniem ażurowym w 80 % do wysokości nie przekraczającej 180 cm.

Rozdział 12. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania, zabudowy terenu działalności gospodarczej i rolniczej oznaczony na rysunku planu symbolem RG

§ 17

1. W ramach przeznaczenia podstawowego dla terenu RG przewiduje się:
 - 1) zabudowę rolniczo - gospodarczą typu : stajnia dla koni, budynek gospodarczy na sprzęt rolniczy itp.,
 - 2) utrzymanie i zagospodarowanie oczka wodnego,
 - 3) adaptuje się wydane pozwolenie na budowę silosu na gnojowicę Nr 22/2002 z dnia 22.04.2002 r. wydane przez Starostwo Powiatowe w Mrągowie
 - 4) urządzenie dojazdów i dojeżdż gospodarczych,
 - 5) zielen izolacyjną szerokości 10,0 m od strony działki 49/6.
2. Zabudowa gospodarczo - rolnicza powinna być jednokondygnacyjna z dachem wysokim bez poddasza użytkowego.
3. Teren działki może być ogrodzony w 80 % powierzchnią ażurową i wysokości nie przekraczającej 180 cm.

Rozdział 13. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania terenu o funkcji rolniczej oznaczonego na planie symbolem RI

§ 18

Dla terenu oznaczonego symbolem RI ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) użytkowanie terenu do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, ogrodniczej i sadowniczej,

- 2) możliwość podziałów wtórnych terenu zgodnie z przeznaczeniem ujętym w pkt.1 dla potrzeb terenów zabudowy jednorodzinnej,
- 3) 100 % terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

Rozdział 14. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania terenu zieleni nie urządzonej i izolacyjnej oznaczonej na planie symbolem ZN/ZI

§ 19

Dla terenu oznaczonego symbolem ZN/ZI ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania :

- 1) teren predysponowany do spełnienia funkcji ekologicznej poprzez utrzymanie naturalnego charakteru zbiornika wody powierzchniowej, porośniętego krzewami i naturalne siedlisko lokalnej drobnej fauny,
- 2) zasadzenie na działkach 49/3, 49/4 i 50 oraz wzdłuż granicy z drogą lokalną pasa zieleni izolacyjnej szerokości minimum 10,0 m,
- 3) 100 % terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny poza dojazdem do terenów RZ/RI

Rozdział 15. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenu budownictwa jednorodzinnego z usługami oznaczonego na planie symbolem MN/U

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) podział terenu na maksimum 3 działki budowlane,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku podstawowego w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KLP,
 - 3) ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej do 40% powierzchni działki, pozostałą część działki przeznaczyć jako teren biologicznie czynny,
 - 4) w ramach własnej działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody osobowe,
 - 5) wjazdy na działki budowlane od strony drogi lokalnej KLP,
 - 6) teren działki może być ogrodzony w 90 % powierzchnią ażurową i wysokości nie przekraczającej 160 cm.,
 - 7) na jednej działce może być realizowany jeden budynek mieszkalny lub jeden mieszkalno - usługowy wraz z obiektami towarzyszącymi typu budynek gospodarczy, garaż wolnostojący,
 - 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkalnej:
 - a) forma podstawowego budynku nawiązująca do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak: drewno, kamień, materiały ceramiczne,
 - b) wysokość budynku nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych (parter + poddasze użytkowe) i 12,0 m,

- a) poziom posadowienia parteru maksimum 80 cm od projektowanego terenu na poszczególniej działce, liczony przy wejściu do budynku,
 - b) dach - dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci pod kątem 40- 45⁰, kalenicą równoległą w stosunku do osi drogi KLP,
 - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwieni lub brązu.
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy towarzyszącej :
- a) budynki parterowe, bez poddaszy użytkowych,
 - b) dachy budynków dwuspadowe, równopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem około 30⁰.

DZIAŁ III - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 21.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia 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),

§ 22.

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 % (słownie: piętnaście %).

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 24.


W związku z postanowieniami § 1 niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele usług turystyczno - hotelowych i turystyczno sportowych 1,62 ha gruntów rolnych .

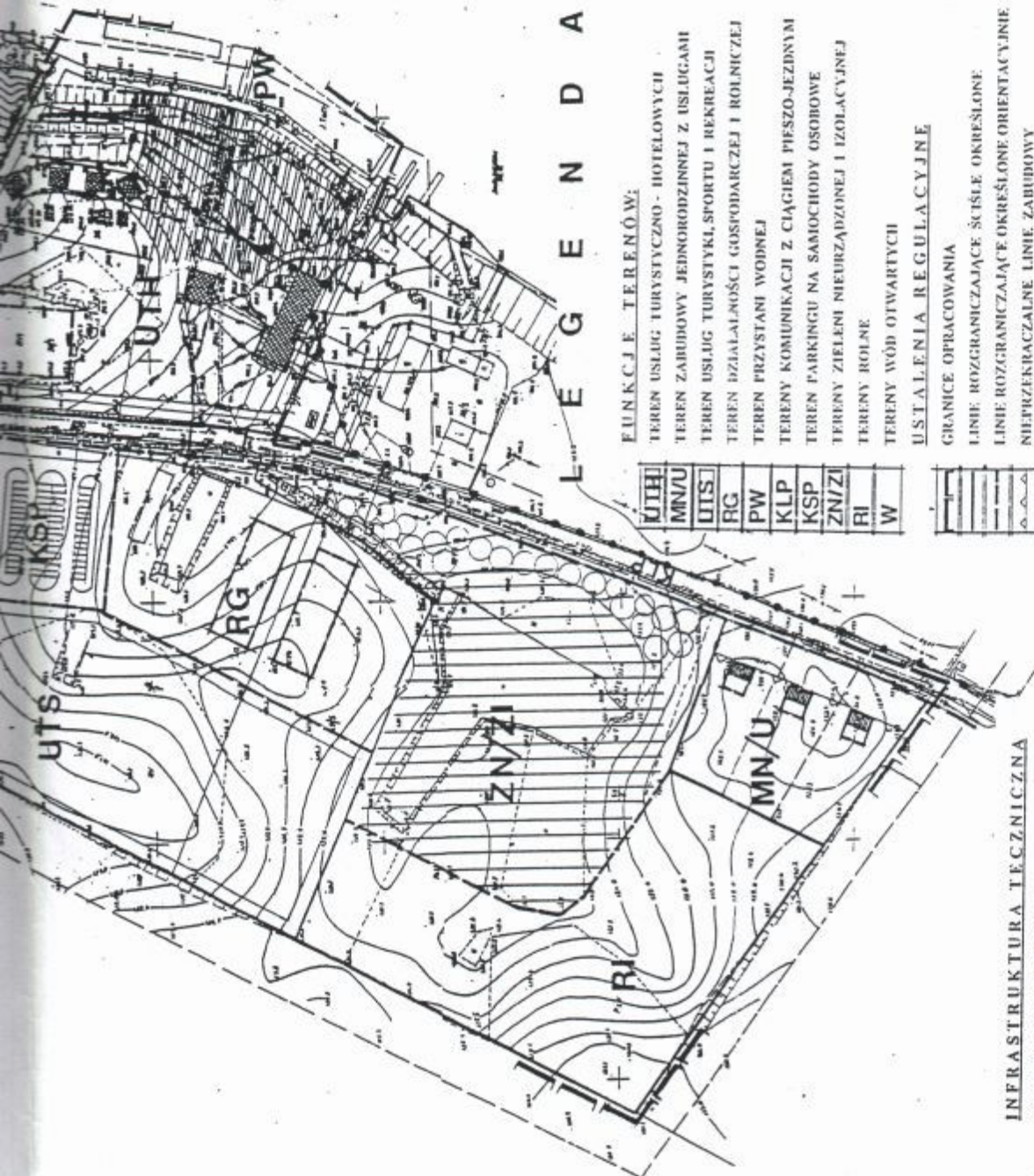
Nr działki	Rodzaj, klasa gruntu	Powierzchnia użytków w ha	Przeznaczenie
36/1	RIV b	0,4000	usługi turystyczno-hotelowe
36/1	R VI	0,3600	j.w.
49/1, 49/5	R V	0,8600	usługi turystyczno - sportowe
R a z e m :		1,6200	

§ 25.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Ryszard Dębowski



LEGNICA

FUNKCJE TERENÓW:

- TEREN USŁUG TURYSTYCZNO - HOTELOWYCH
- TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TEREN USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
- TEREN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ I ROLNICZEJ
- TEREN PRZYSTANI WODNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI Z CIĄGIEM PIĘSZO-JEZDNYM
- TEREN PARKINGU NA SAMOCHODY OSOBOWE
- TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ I IZOLACYJNEJ
- TERENY ROLNE
- TERENY WÓB OTWARTYCH

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCISŁE OKREŚLONE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE OKREŚLONE ORIENTACYJNIE
- NIETRZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA JEZIORA
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA ADAPTOWANA
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ZABUDOWY KUBATUROWEJ
- TEREN O WYBITNEJ EKSPOZYCYJNOŚCI
- TEREN PRZEDYSTYKOWANY DO SPEŁNIENIA FUNKCJI EKOLOGICZNEJ

UTH
MN/U
UTS
RG
PW
KLP
KSP
ZN/ZI
RI
W

[Symbol: Dashed line]
[Symbol: Dashed line with cross-ticks]
[Symbol: Dashed line with dots]
[Symbol: Dashed line with vertical bars]
[Symbol: Dotted line]
[Symbol: Solid line]
[Symbol: Solid line with cross-ticks]
[Symbol: Solid line with dots]
[Symbol: Solid line with vertical bars]

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI CIŚNIENIOWEJ
- ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA NN
- PROJEKTOWANA LINIA NAPOWIETRZNA NN
- ISTNIEJĄCA LINIA TELEFONICZNA KABLOWA

[Symbol: Dashed line]
[Symbol: Dashed line with cross-ticks]
[Symbol: Dashed line with dots]
[Symbol: Dashed line with vertical bars]
[Symbol: Solid line]

