

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO-PENSJONATOWEJ**

**W OBRĘBIE WSI SADY**

**(DZIAŁKA NR 35/4)**

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

**Uchwała nr II/4/02  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 10 grudnia 2002 r.  
/Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 9  
z dnia 20 stycznia 2003, poz. 168**

**UCHWAŁA Nr II/4/2002**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 10 grudnia 2002 roku**

w sprawie : **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-pensjonatowej w Sadach - działka nr 35/4**

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 z późn.zm. ) Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-pensjonatowej (pensjonatowej) w Sadach - działka nr 35/4 , obejmujący obszar 4,5201 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 na cele nierolnicze na działce nr 35/4 w Sadach o łącznej powierzchni 4,0928 ha, w tym:
    - a) roli V klasy 3,2957 ha pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową, pensjonatową lub mieszkalną,
    - b) roli V klasy 0,3247 ha pod komunikację,
    - c) roli V klasy 0,4724 ha pod zieleni parkową.
  - 2) określenie zasad zagospodarowania
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkalno - pensjonatowej, pensjonatowej lub mieszkalnej,
  - 2) tereny zieleni ochronnej jeziora Tałty,
  - 3) teren drogi dojazdowej,
  - 4) teren drogi publicznej,
  - 5) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 6) określenie strefy ochronnej jeziora
  - 7) 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) usługach nieuciążliwych, należy przez to rozumieć taką działalność, której strefa uciążliwości określona odrębnymi przepisami mieści się w granicach własnej działki i działalność ta nie pogarsza stanu środowiska przyrodniczego.
  - 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnych funkcjach bądź zasadach zagospodarowania,

- 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) strefie ochronnej jeziora – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym nie może być lokalizowane żadne budownictwo kubaturowe

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

#### § 3

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej lub pensjonatowej, oznaczone symbolami MN/MP,
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego planuje się:
  - a) lokalizację jednego obiektu o funkcji mieszkalno – pensjonatowej, pensjonatowej lub mieszkalnej na wydzielonej działce według zasad wskazanych w § 9,
  - b) zielen rekreacyjno-ogrodową o zróżnicowanych formach,
  - c) małą architekturę ogrodową np. gril, altanka, oczko wodne,
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji kempingowych domków noclegowych, budynków garażowo-gospodarczych, nieuciążliwych usług.

#### § 4

1. Ustala się teren zabudowy mieszkalno-pensjonatowej i urządzeń sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/US,
2. Na terenie o którym mowa w ust.1 planuje się realizację budynku mieszkalno-pensjonatowego, pensjonatowego lub mieszkalnego, portiernię oraz nieuciążliwe usługi, miejsca postojowe dla samochodów, obiekty i urządzenia sportowe np. basen, kort, boisko do gier, elementy małej architektury.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji kempingowych domków noclegowych, budynku garażowo-gospodarczego, elementów małej architektury.

#### § 5

1. Ustala się tereny zieleni ochronnej wód jeziora, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/RL
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne – ochrona wód jeziora Tałty poprzez adaptację istniejącego lasu i projektowanych nowych nasadzeń zieleni.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja podziemnych sieci infrastruktury technicznej, ścieżki zdrowia, ciągów spacerowych, elementów małej architektury.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się wprowadzenie rodzimych drzew i krzewów oraz zakrzaczeń
  - 2) wycinka istniejącej zieleni nad brzegiem jeziora - tylko w celach pielęgnacyjnych, za zgodą odpowiednich organów
  - 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 4) zabrania się zmiany linii brzegowej i grodzienia bliżej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

#### § 6

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające urządzony dojazd i doście do drogi publicznej, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
2. Ustala się, że obiekty budowlane usytuowane będą w odległości nie mniejszej niż 8m od linii rozgraniczającej pas drogowy, o którym mowa w ust. 1.
3. W wyznaczonym pasie drogowym postuluje się:
  - 1) jezdnię szerokości nie mniejszej niż 3,0m;
  - 2) sieci wodnokanalizacyjne,
  - 3) podziemne sieci energetyczne,
  - 4) podziemne sieci telekomunikacyjne

### § 7

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej (gminnej) o szerokości minimum 15,0 m.
2. Budynki powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 15m .
3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:
  - 1) jezdnię szerokości minimum 5,5m;
  - 2) obustronne chodniki szerokości minimum 1,5m
  - 3) sieci wodnokanalizacyjne,
  - 4) podziemne sieci energetyczne,
  - 5) oświetlenie ulicy
  - 6) podziemne sieci telekomunikacyjne

## ROZDZIAŁ III

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

#### I. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

### § 8

1. Opracowywany teren leży na obszarach chronionego krajobrazu w związku z czym obowiązują wszystkie postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002r. w sprawie zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 87 z 16 lipca 2002r., poz. 1272)
2. Adaptuje się przebieg strefy ochronnej ustalony planem ogólnym Gminy Mikołajki, przedstawiony na rysunku planu.
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych
4. Ochrona środowiska przed odpadami w ramach rozwiązań technicznych przewidzianych dla miasta i gminy Mikołajki.
5. Wprowadza się kategoryczny zakaz lokalizacji przedsięwzięć należących do uciążliwych dla środowiska i ludzi,
6. Zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni.
7. Zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej,
8. Zakaz wyrębu zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi,
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

#### II. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

### § 9

1. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 70% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną, z tego min. 40% winny stanowić zadrzewienia.
2. Na rysunku przedstawiono zasady podziału na działki budowlane, dla których ustala się minimalną powierzchnię – 2000m<sup>2</sup>,
3. Zaleca się zmniejszenie ilości działek budowlanych poprzez łączenie np. dwóch działek, wydzielanie działek o większej powierzchni,
4. Zabezpieczenie miejsc postojowych dla samochodów,
5. Powierzchnie wymagające utwardzenia winny posiadać nawierzchnie przepuszczalne,
6. 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.

7. Wprowadzenie regionalnej formy architektury budynków z zachowaniem poniższych ustaleń:
- a) obiekt mieszkalno-pensjonatowy, pensjonatowy lub mieszkalny winien charakteryzować się następującymi cechami:
    - wysokość budynku od poziomu istniejącego terenu, w najwyższym punkcie terenu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9m,
    - budynki parterowe z dachami dwuspadowymi (wielospadowymi), na rysunku planu zaznaczono postulowane lokalizacje w/w budynków,
    - główne połacie dachowe muszą być pochylone pod kątem 35 – 45°,
    - maksymalna ilość kondygnacji 2, w tym poddasze użytkowe,
    - zaleca się rozczłonkowaną bryłę budynku,
    - dachy muszą być pokryte dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwono-ceglastym, ewentualnie trzcina.
    - elewacje należy wykonać z tynków w kolorze białym lub jasnych kolorach pastelowych, z kamienia lub drewna.
  - b) domki kempingowe i budynki gospodarczo-garażowe winny charakteryzować się następującymi cechami:
    - maksymalna ilość kondygnacji: 1 plus poddasze użytkowe,
    - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 25 – 45°,
    - powierzchnia zabudowy w granicach 30 – 60m<sup>2</sup>

### III. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

#### § 10

1. W rejonie zabudowy mieszkalno-pensjonatowej w przypadku realizacji piwnic przewidzieć możliwość wykonania ukryć typu II
2. Oświetlenie zewnętrzne przystosować do zaciemniania i wygaszania

### IV. Ustalenia w zakresie obsługi przez infrastrukturę techniczną

#### § 11

1. Zaopatrzenie w wodę z własnych studni awaryjnych z zastosowaniem przepisów szczególnych, docelowo z wodociągu.
2. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:
  - 1) Usuwanie ścieków komunalnych docelowo do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do oczyszczalni w Mikołajkach, w okresie przejściowym – do czasu rozbudowy oczyszczalni i wybudowania kolektora sanitarnego – szczelne zbiorniki na ścieki z wywozem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków 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 do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko lub zastosowanie agregatów prądotwórczych.
  - 1) Przewiduje się, że zasilanie w energię elektryczną terenów objętych niniejszym planem odbywać się będzie z projektowanej słupowej stacji transformatorowej zasilanej napowietrzną linią SN 15 kV od istniejącej linii Mikołajki – Mrągowo, odgałęzienie Jora, przebiegającej w odległości około 1 000m od terenów objętych projektem. Poszczególne działki będą zasilane linią napowietrzną wyprowadzoną z projektowanej stacji transformatorowej i przyłączami napowietrznymi lub kablowymi. Ostateczna ilość stacji transformatorowych i typ linii nN zależeć będzie od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów.

- 2) Na rysunku planu przedstawiono proponowany przebieg linii energetycznych, proponowane trasy należy traktować jako orientacyjne. Trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.
4. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposażania projektowanych obiektów w lokalne niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie.
5. Łączność telefoniczna na warunkach operatora sieci, na pisemny wniosek Inwestora.
6. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.
7. Urządzenie dojazdów do drogi publicznej oraz zewnętrzne sieci i urządzenie uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków nie stanowią zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych w rozumieniu art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i są finansowane w całości ze środków inwestorów.

#### ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

##### § 12

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 Gminy Mikołajki uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr IV/20/94 z dnia 27 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 20, poz. 160).

##### § 13

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).

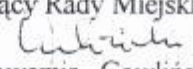
##### § 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki

##### § 15

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
Sławomir Gawliński

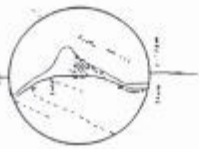
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO - PENSJONATOWEJ  
SADY DZ. NR 35/4  
SKALA 1:1 000

ZALACZNIK  
DO UCHWAŁY NR 1114/2002  
RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH  
Z DNIA 10.12.2002

STANOWISKO  
OPINIA  
INŻYNIERA  
PROJEKTANTA



Słuch orientacyjny



LEGENDA

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
    - ŚCISŁE OKREŚLONE
    - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
      - ORIENTACYJNE
  - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
  - GRANICE STREFY OCHRONNEJ JEZIORA
  - CIĄGI PIESZE
- UŻYTKOWANIE TERENÓW**
- MN/MP TERENY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKALNO - PENSJONATOWEJ
  - MN/US TERENY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKALNO - PENSJONATOWEJ I SPORTOWEJ
  - POSTULOWANE LOKALIZACJE BUDYNKÓW
  - ZP/R/L TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ - PARKOWEJ I LEŚNEJ
  - KD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
  - KP TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ
  - W TERENY WÓD

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- PROJEKTOWANY WODOCIĄG
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA I STACJA TRANSF.

mgr inż. Andrzej Olszowski  
PROJEKTOWA I PRACOWNIA  
PROJEKTOWA I PRACOWNIA  
PROJEKTOWA I PRACOWNIA

Termin: 10.12.2002	Skala: 1:1000
Projektant: mgr inż. Andrzej Olszowski	Wykonawca: mgr inż. Andrzej Olszowski
Adres: ul. Sady 35/4, 10-100 Mikołajki	Adres: ul. Sady 35/4, 10-100 Mikołajki