

**ROŻEN & ROŻEN**  
**PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen  
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen  
architekci S A R P  
tel./+48 89/ 534 06 30; tel./ fax./+48 89/ 527 74 33; e-mail: roz@sarp.org.pl  
NIP 739-101-25-53; 10-115 Olsztyn, ul. Samowskiego 3/1



## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY HOTELOWEJ W CZ. M. MIKOŁAJKI**

Uchwalony uchwałą NR VI/57/03  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 28 kwietnia 2003 r.  
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 70  
z dnia 27 maja 2003 r. poz. 1050

---

Główny projektant:

mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen  
wpis na listę POIU Nr G-013/2002 upr. urb. nr 1088/90

**UCHWAŁA NR V/57/2003  
RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH  
z dnia 28 kwietnia 2003 r**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy hotelowej w cz. m. Mikołajki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 oraz z 2002r Nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, nr 130 poz.1112, nr 113 poz. 984).

- **Rada Miejska w Mikołajkach uchwala co następuje:**

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne.**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy hotelowej w cz. m. Mikołajki, w zakresie działek o numerach ewidencyjnych: 75/2, 75/4, 76/2, 76/3, 76/4.

2. Plan obejmuje teren w granicach oznaczonych na rysunku planu zgodnych z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Mikołajkach NR IV/63/2002 z dnia 24 czerwca 2002 r .
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4. Rysunek do publikacji został zmniejszony .
5. Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

**§ 2.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT w wysokości 30%; dla pozostałych terenów w granicach planu (symbol ZP i Kx) w wysokości 0%.

**§ 3.1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy hotelowej;
- 2) tereny zieleni;
- 3) tereny komunikacji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 4.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie rysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy należy stosować obowiązujące przepisy;
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenu.
2. Następujące oznaczenia graficzne mogą podlegać zmianom:

- 1) linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu jako postulowane obowiązują tylko w wypadku podziału terenu na działki zabudowy pensjonatowej.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mikołajkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku w tym balkony, wykusze nie może przekroczyć.
- 7) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach prawa budowlanego.

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem.

**§ 6. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:**

- 1) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
- 2) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do jeziora Mikołajskiego poprzez separator zanieczyszczeń z wyjątkiem wód z dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, które należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 7) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

**§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:**

- 1) zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych (za wyjątkiem gazu);
- 2) zakaz stosowania żużla piecowego i mas bitumicznych do utwardzania dróg i placów;
- 3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczególne dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

**§ 8.1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów szczególnych;
- 2) w obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę hotelową 20 % terenu winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

- 3) w obrębie działki zabudowy mieszkalno-pensjonatowej wydzielonej liniami wewnętrznego podziału 60 % terenu winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy hotelowej 3-y kondygnacje nadziemne od strony ulicy Leśnej schodzącej tarasowo w stronę ulicy Spacerowej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalno-pensjonatowej 3-y kondygnacje nadziemne w tym trzecia w poddaszu użytkowym;
- 6) przy zabudowie tarasowej, w przypadku znacznego wyniesienia parteru ponad poziom terenu / 2,0 m i więcej/ należy sytuować poniżej parteru kondygnację użytkową;
- 7) poziom posadowienia parteru w odniesieniu do elewacji od strony ulic Leśnej i Spacerowej nie wyżej niż 50 cm w stosunku do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;
- 8) należy stosować dachy strome o pokryciu nawiązującym do materiałów stosowanych tradycyjnie, za wyjątkiem zabudowy pensjonatowej, dla której wymagane jest stosowanie dachówki ceramicznej w tradycyjnym kolorze czerwonym;
- 9) możliwe są tarasy wbudowane w dach;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zabudowę mieszkalno - pensjonatową na wydzielonych działkach jako funkcja zamienna;
- 2) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 9.1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń leśną.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) istniejący las do zachowania z możliwością przekształcenia w park leśny;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

**§ 10.1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację pieszą.

2. Dla terenu o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) ogólną dostępność ciągu pieszego;
- 2) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających łącznie z zielenią towarzyszącą zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:
- sieci infrastruktury technicznej.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Przepisy końcowe.**

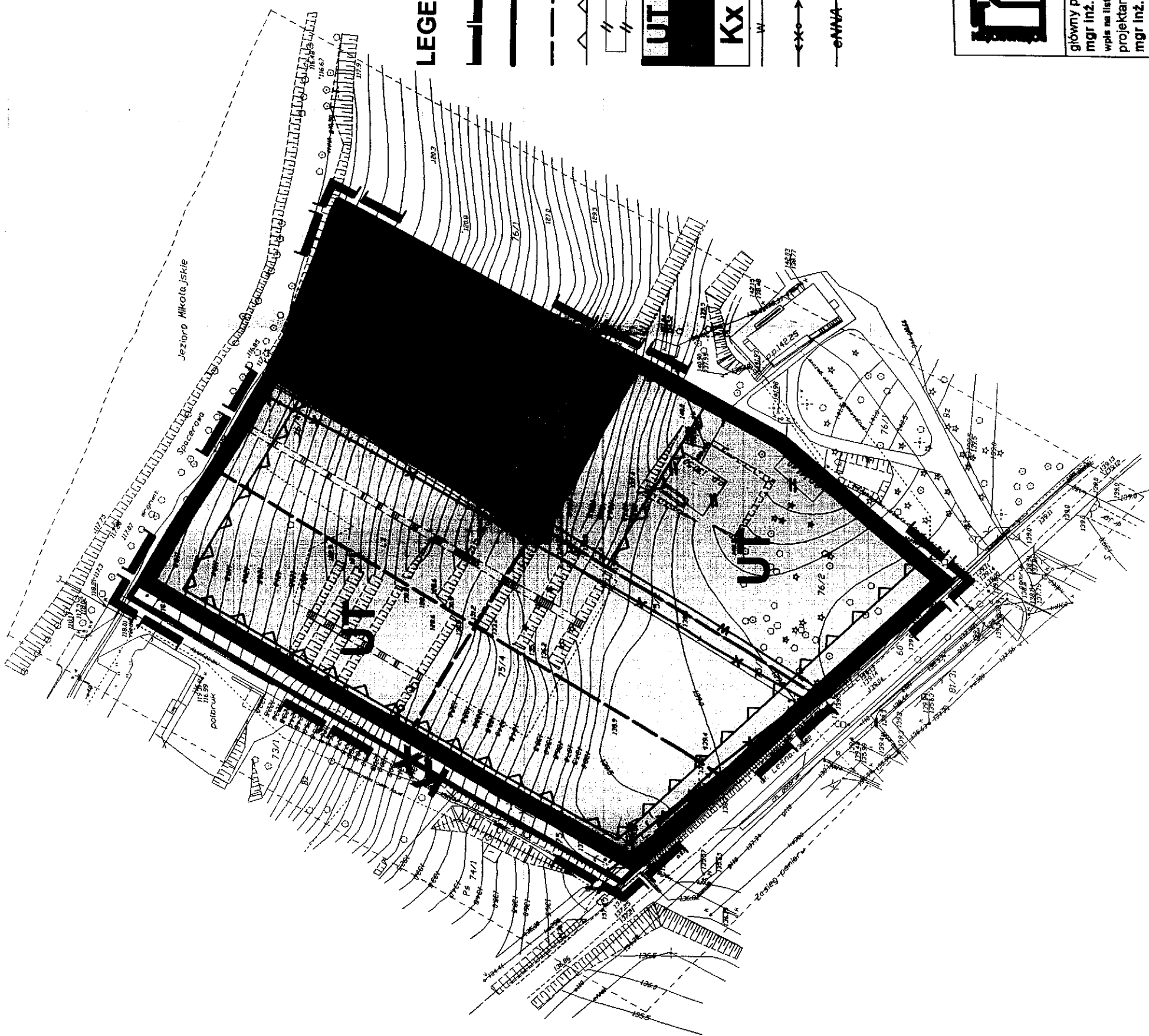
§ 11. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/60/94 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 13 grudnia 1994 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 43 z dnia 16 grudnia 1994 r poz. 325, odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 12. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.












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


Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Gawliński



**LEGENDA:**

-  granica terenu objętego planem
-  linie rozgraniczające
-  linie wewnętrzznego podziału postulowane
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  budynki do rozbioru
-  teren zabudowy hotelowej
-  teren zieleni urządzonej
-  ciąg pieszy
-  istniejący wodociąg
-  istniejące linie nn napowietrzne do przebudowy
-  istniejące linie nn kablowe

		<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY HOTELOWEJ</b>	
miasto MIKOŁAJKI	nr załącznika	1	
główny projektant: mgr inż. arch. Izabella Ossowska-Rożen wpis na listę POIU nr G-013/2002 upr. urb. Nr 108890		skala:	1:1000
projektant: mgr inż. arch. Piotr M. Rożen upr. urb. Nr 108890		do uchwały nr V / 57 / 2003 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 kwietnia 2003 r.	
sieci sanitarne: mgr inż. Grzegorz Bogdan		Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 70 z dnia 27 maja 2003 r. poz. 1050	
opracowanie: techn. Joanna Kozera			