

# **RADA MIEJSKA W MIKOŁAJKACH**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI WSI TAŁTY, GMINA MIKOŁAJKI**

**Projekt planu składa się z:**

- 1. Uchwały Nr VII/88/03 Rady Miejskiej  
w Mikołajkach z dnia 29 sierpnia 2003r.**
- 2. Rysunku planu w skali 1 : 1000**

**Plan został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Warmińsko - Mazurskiego  
Nr 180, poz. 2172 z dnia 27 listopada 2003r.**

Suwałki - Mikołajki - 2003r.

**UCHWAŁA Nr VII/88/2003**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 29 sierpnia 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Tałty, gmina Mikołajki.**

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zm. z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr113,poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806 ); 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, 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 5, poz.42, Nr 14, poz.124 i Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz.1804, z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984); w nawiązaniu do art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 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 z 2002r. Nr 113, poz. 984) - Rada Miejska w Mikołajkach postanawia, co następuje:

**ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Tałty, gmina Mikołajki przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

- Przeznacza się ogółem 16,2854 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze w tym:
- gruntów rolnych klasy V i VI pochodzenia organicznego o powierzchni 12,8509 ha na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego decyzją znak: RR-NR-7711-1/75/03 z dnia 22.07.2003 r.
  - gruntów leśnych 0,0078 ha stanowiących własność prywatną, na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego decyzją znak: RR-NR-6112/20/03 z dnia 22.07.2003 r.
  - gruntów rolnych pochodzenia mineralnego o powierzchni 3,4267 ha (RV- 1,6766 ha, RVI-1,7501 ha).

**§ 3.**

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie zmian przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
- 2) ochrona interesów publicznych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§ 4.**

Ilekroć 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 cyfrą i symbolem literowym,
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określonej - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru została ściśle określona i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu,

- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania- orientacyjnej - należy przez to rozumieć granicę terenu, która może być w nieznacznym stopniu zmieniona lub uściślona w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku,
- 5) usługach - należy przez to rozumieć możliwość lokalizacji budynków związanych z funkcją podstawową lub dopuszczalną,
- 6) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 7) funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć funkcję zgodną z przeznaczeniem określonym na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub stanowią alternatywne przeznaczenie,
- 9) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa,
- 10) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego- należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

#### § 5.

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,
- 3) funkcji i parametrów drogi,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) zasad wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.

#### § 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone poszczególnymi symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **Lz/Ls** - tereny zadrzewień i zakrzaceń, projektowane dolesienia,
- 2) **PZ** - teren portu jachtowego,
- 3) **ZU** - teren zieleni urządzonej,
- 4) **MTH** - tereny zabudowy wypoczynkowo - hotelowej,
- 5) **KX** - tereny komunikacji wewnętrznej, parkingi,
- 6) **UTS** - tereny usług turystyczno - sportowych,
- 7) **ZI** - teren zieleni izolacyjnej,
- 8) **EE** - teren stacji energetycznej
- 9) **KP** - teren komunikacji publicznej
- 10) **RW** - tereny zieleni i rowów melioracyjnych.

#### § 7.

Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy (bezinwestycyjny) do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

## ROZDZIAŁ 2 USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA

### § 8.

1. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich". Ustalone w planie zasady użytkowania nie kolidują z zasadami użytkowania na obszarze chronionego krajobrazu zawartymi w rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzania obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko - mazurskiego (Dz.Urz. Woj. War.-Maz. Nr 52, poz.725), które dotyczą między innymi:
  - a) nie lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
  - b) nie wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
2. Projektowane zagospodarowanie spełnia wymogi przedsięwzięcia nie powodującego znaczącego oddziaływania na środowisko:
  - a) wielkość ośrodka wypoczynkowego poniżej 100 osób,
  - b) wielkość przystani jachtowej do cumowania poniżej 50 statków, określona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. (Dz. U. Nr 179, poz.1490).
3. Wykonanie basenu portu na gruntach o wysokim poziomie wód gruntowych hydraulicznie powiązanych z wodą jeziora Tałty nie może powodować zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych oraz być przedsięwzięciem kolidującym z zasadami użytkowania terenów przyległych.
4. Grunt organiczny z wykopu basenu portu winien być zagospodarowany w ogrodnictwie i gospodarce rolnej.
5. Ograniczenie do minimum ingerencji w zmiany strefy brzegowej jeziora za wyjątkiem kanału szerokości maksimum 14,0 m łączącego port z jeziorem Tałty.
6. Zabudowę wypoczynkowo - hotelową należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej architektury regionu.
7. Budowę urządzeń służących do zaopatrywania w wodę należy realizować jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej.
8. Do celów grzewczych budynków kubaturowych zalecane jest stosowanie oleju opałowego jako paliwa o małej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.
9. Dla podniesienia walorów krajobrazowych i wzbogacenia biotycznej strefy środowiska ustala się wprowadzenie zalesienia (Ls) wzdłuż północnej i południowej granicy basenu portowego oraz terenu na odległość około 100m od jeziora.
10. Obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu od strony jeziora.
11. Zakaz grodzenia terenu ze względu na przemieszczanie się dzikiej zwierzyny.
12. Dla terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem poziom hałasu nie może przekraczać poza wartości progowe ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych hałasu (Dz. U. Nr 8, poz.81), który wynosi do 60 dB w porze dnia i do 50 dB w porze nocy.

## OGÓLNE ZASADY W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 9.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności w liniach rozgraniczających drogi publicznej.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, dopuszcza się prowadzenie ich przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.
3. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu.
4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) wszystkie budynki muszą być podłączone do miejskiej oczyszczalni ścieków w Mikołajkach (po jej rozbudowie), alternatywnie do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Tały,
  - b) ścieki do oczyszczalni w Mikołajkach odprowadzane będą poprzez sieć kolektorów grawitacyjnych oraz tłocznych z niezbędną ilością przepompowni,
  - c) sieć kanalizacyjną należy projektować z zachowaniem optymalnych parametrów technicznych i założeniu odbioru ścieków z istniejącej zabudowy we wsi Tały.
5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
  - wszystkie obiekty muszą być podłączone do projektowanej sieci gminnej doprowadzonej z istniejącego, rozbudowanego ujęcia wody we wsi Stare Tały.
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
  - a) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła ciepła lub być podłączone do zbiorowego źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, przy zaleceniu wykorzystania systemów energii odnawialnej lub zapewniających niską emisję zanieczyszczeń,
  - b) zaopatrzenie w gaz przedmiotowego terenu planuje się poprzez poprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w chodnikach pasów drogowych, w oparciu o istniejącą stację redukcyjno – pomiarową I<sup>o</sup> w Mikołajkach. Realizacja przyłączenia odbiorców do sieci gazowej, będzie mogła odbywać się wyłącznie w przypadku spełnienia warunków ekonomicznych przyłączenia-realizację przedsięwzięcia będzie prowadziło Przedsiębiorstwo Gazownicze, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Energetyczne wg. obowiązującej taryfy lub pozataryfowo na podstawie odrębnej umowy,
  - 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 sieci infrastruktury technicznej oraz ustalając linie zabudowy, należy zachować bezpieczne odległości od istniejącego gazociągu DN 100 mm PN6,3 MPa relacji Ryn – Mikołajki, 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).
7. Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe na tereny nieutwardzone.
8. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) wszystkie obiekty i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącza energetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi, funkcji i sposobu zagospodarowania terenu,
  - b) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej linii 15 KV poprzez projektowaną stację transformatorową,
  - c) nowe sieci elektroenergetyczne powinny być realizowane w miarę możliwości jako podziemne,

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, dopuszcza się prowadzenie ich przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.
3. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu.
4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) wszystkie budynki muszą być podłączone do miejskiej oczyszczalni ścieków w Mikołajkach (po jej rozbudowie), alternatywnie do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Tały,
  - b) ścieki do oczyszczalni w Mikołajkach odprowadzane będą poprzez sieć kolektorów grawitacyjnych oraz tłocznych z niezbędną ilością przepompowni,
  - c) sieć kanalizacyjną należy projektować z zachowaniem optymalnych parametrów technicznych i założeniu odbioru ścieków z istniejącej zabudowy we wsi Tały.
5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
  - wszystkie obiekty muszą być podłączone do projektowanej sieci gminnej doprowadzonej z istniejącego, rozbudowanego ujęcia wody we wsi Stare Tały.
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
  - a) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła ciepła lub być podłączone do zbiorowego źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, przy zaleceniu wykorzystania systemów energii odnawialnej lub zapewniających niską emisję zanieczyszczeń,
  - b) zaopatrzenie w gaz przedmiotowego terenu planuje się poprzez poprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w chodnikach pasów drogowych, w oparciu o istniejącą stację redukcyjno – pomiarową I<sup>o</sup> w Mikołajkach. Realizacja przyłączenia odbiorców do sieci gazowej, będzie mogła odbywać się wyłącznie w przypadku spełnienia warunków ekonomicznych przyłączenia-realizację przedsięwzięcia będzie prowadziło Przedsiębiorstwo Gazownicze, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Energetyczne wg. obowiązującej taryfy lub pozataryfowo na podstawie odrębnej umowy,
  - 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 sieci infrastruktury technicznej oraz ustalając linie zabudowy, należy zachować bezpieczne odległości od istniejącego gazociągu DN 100 mm PN6,3 MPa relacji Ryn – Mikołajki, 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).
7. Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe na tereny nieutwardzone.
8. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) wszystkie obiekty i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącza energetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi, funkcji i sposobu zagospodarowania terenu,
  - b) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej linii 15 KV poprzez projektowaną stację transformatorową,
  - c) nowe sieci elektroenergetyczne powinny być realizowane w miarę możliwości jako podziemne,

- d) doprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi niskiego napięcia do poszczególnych obiektów i urządzeń wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i na warunkach technicznych wydanych przez Rejon Energetyczny w Giżycku,
  - e) sieci energetyczne służące do zasilania planowanych obiektów należy realizować w oparciu o aktualne przepisy „Prawa energetycznego”.
9. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami
- a) wszystkie odpady gromadzone na terenach funkcjonalnych w granicach planu muszą być wywożone i składowane na składowisku odpadów komunalnych.

### ROZDZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe planu.

##### § 10.

1. Ustala się tereny zadrzewień i zakrzaczeń oraz projektowanych dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem.....1 /LzLs.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach 1 Lz/Ls planuje się:
  - a) adaptuje się istniejące tereny zadrzewień i zakrzaczeń jako jeden z ważnych elementów krajobrazowych i fizjograficznych,
  - b) tereny, oznaczone na rysunku planu od strony jeziora oraz granicy północnej i południowej opracowywanego terenu należy uzupełnić dolesieniem.
  - c) do zalesienia należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów z potencjalną roślinnością naturalną, występującą na danym siedlisku,
  - d) istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia wymagają stałej pielęgnacji i porządkowania terenu.

##### § 11.

1. Ustalenia w zakresie portu jachtowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ..... 2 PZ.
1. Port jachtowy służący do cumowania jednostek pływających (jachty, łodzie żaglowe i wiosłarskie, kajaki itp.) należy projektować dla takiej liczby jednostek pływających, która nie spowoduje zmian znacząco wpływających na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska
2. Do połączenia basenu portu z jeziorem przewiduje się kanał wodny o maksymalnej szerokości 14,0 m.
3. W ramach portu dopuszcza się budowę:
  - a) pomostów manewrowo - cumowniczych,
  - b) punktu widokowego zlokalizowanego na osi kanału.
4. Skarpy brzegów kanału łączącego basen portu z jeziorem wykonać należy w sposób nie utrudniający poruszania się migrującej zwierzyny tj. z zachowaniem niewielkiego kąta nachylenia oraz bez utwardzania nawierzchni, a brzegi kanału ustabilizować faszyną.

##### § 12.

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem.....3 ZU
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 3 ZU planuje się :
  - 1) zielen rekreacyjną, wypoczynkowo - parkową o zróżnicowanych formach,
  - 2) małą architekturę ogrodowo - parkową.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość realizacji obiektów kubaturowych związanych z funkcjonowaniem portu (hangary) o architekturze harmonijnie wkomponowanej w krajobraz.

##### § 13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy wypoczynkowo - hotelowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... 4 MTH.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 4 MTH planuje się:

- a) małe budynki o przeznaczeniu hotelowym na około 100 miejsc noclegowych,
  - b) budynki usługowe związane z funkcją wypoczynkową i hotelową,
  - c) budynek portierni, administracyjny itp.
  - d) komunikację wewnętrzną (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe),
  - e) małą architekturę,
  - f) zieleni ozdobną i izolacyjną od strony drogi powiatowej.
3. Architektura projektowanych obiektów winna tworzyć harmonijną, kompozycyjną całość i spełniać ustalenia ujęte w ust.4 dotyczącym kształtowania zabudowy.
4. Ustala się następujące warunki w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) projektowane budynki muszą swym wyglądem odpowiadać charakterowi budownictwa regionalnego,
  - b) budynki parterowe wolnostojące lub bliźniacze z ewentualnym poddaszem użytkowym i wysokości całkowitej do 8,0m (liczonej od poziomu terenu),
  - c) wszystkie obiektów muszą posiadać wysokie dachy o kącie nachylenia głównych połaci 40 - 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwono - ceglastym.
  - d) w wystroju zewnętrznym (poza pokryciem dachowym) należy stosować technologie i materiały wykończeniowe o spokojnej, stonowanej kolorystyce,
  - e) w elewacjach zewnętrznych zaleca się wyeksponowanie elementów konstrukcyjnych nawiązujących do tradycyjnego budownictwa mazurskiego.
5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej drogi 9KP.
6. Zamienną formą przeznaczenia terenu 4 MTH jest realizacja hotelu na około 100 miejsc noclegowych na warunkach ustalonych w ust.4. za wyjątkiem możliwości dopuszczenia zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych.

#### § 14.

1. **Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu dróg wewnętrznych wraz z miejscami parkingowymi**, oznaczone na rysunku plany symbolem ..... 5 KX.
2. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych szerokości 8,0 - 10,0 m jako ciągi pieszo - jezdne oraz miejsca parkingowo - postojowe liczone według następujących wskaźników:
  - a) 25 - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej : administracyjnej, biurowej,
  - b) 25-30 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych w hotelu lub na stu użytkowników w projektowanych obiektach sportowych.
3. Wewnętrzne drogi dojazdowe do obiektów budowlanych winne spełniać wymogi dróg pożarowych.

#### § 15.

1. **Wyznacza się tereny usług rekreacyjno - sportowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... 6UTS.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach 6 UTS planuje się :
  - a) obiekty ( poza strefą linii energetycznej SN), baseny, siłownie, urządzenia związane z rekreacją i sportem typu : mini golf, korty tenisowe, ścieżki rowerowe itp.,
  - b) dojścia, dojazdy utwardzone, zieleni rekreacyjną wraz z małą architekturą.
3. W ramach linii rozgraniczających terenu należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody osobowe.

#### § 16.

1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem .... 7 ZI
2. Na terenie wymienionym w ust.1 ustala się strefę techniczną szerokości 2x 5,0m od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. W strefie technicznej gazociągu nie dopuszcza się wykonywania chodników, ogrodzeń ani nasadzeń drzew i krzewów, dopuszczalnym zagospodarowaniem może być wyłącznie zieleń trawiasta.

**§ 17.**

1. Ustala się teren obsługi urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem .....**8EE.**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie EE przewiduje się kontenerową stację transformatorową wraz z urządzeniami.
3. Wyznacza się teren o wymiarach 5,0 x 5,0 m na potrzeby urządzeń elektroenergetycznych.
4. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji energetycznej na warunkach uzyskanych z Rejonu Energetycznego w Giżycku.

**§ 18.**

1. **Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu drogi publicznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem ..... **9 KP.**
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem 9KP na cele drogi publicznej klasy drogi powiatowej, dla której ustala się:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 17,0 m,
  - b) w pasie rozgraniczającym drogi przewidziano 1,5 m międzyregionalną ścieżkę rowerową,
  - c) utwardzoną nawierzchnię jezdni i chodnika dla pieszych szer. min. 2,0 m. od strony zabudowy hotelowej,
  - d) przeprowadzenie projektowanej infrastruktury technicznej.

**§ 19.**

1. Ustala się **linie rozgraniczające terenów zieleni i rowów melioracyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **10 RW.**
2. Tereny zieleni szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi rowu) tworzy się w celu ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz ich bieżącego utrzymania i konserwacji oraz do przemieszczania się lądowych elementów przyrody.

**ROZDZIAŁ 4.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 20.**

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/60/90 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 43, poz.325).

**§ 21.**

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

**§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

**§ 23.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Sławomir Gawliński

