

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. Sarnowskiego 3/1



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW O FUNKCJI TURYSTYCZNO - REKREACYJNO - SPORTOWEJ
W OBRĘBIE TAŁTY GMINA MIKOŁAJKI**

Uchwalony Uchwałą Nr IX/120/03

Rady Miejskiej w Mikołajkach

z dnia 08 grudnia 2003 r.

Opublikowany w Dzienniku Urzędowym

Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 7

z dnia 21 stycznia 2004 r. poz. 138

Główny projektant:

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

**UCHWAŁA NR IX/120/03
RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH
z dnia 8 grudnia 2003 r**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów o funkcji turystyczno – rekreacyjno - sportowej w obrębie Tałty.

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) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717)

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

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne.**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o funkcji turystyczno – rekreacyjno - sportowej w obrębie Tałty, gmina Mikołajki.

2. Plan obejmuje teren działki o numerze ewidencyjnym 432/8 w granicach oznaczonych na rysunku planu zgodnych z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Mikołajkach NR IV/67/2002 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 : 2000, 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 symbolami UT, U, ZP, ZN w wysokości 30%; dla pozostałych terenów w granicach planu (symbol ZE, W, NOp, KK i Kw) w wysokości 0%.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy hotelowej;
- 2) tereny zabudowy usługowej;

- 3) tereny zieleni;
- 4) tereny komunikacji;
- 5) tereny oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w uzasadnionych wypadkach 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) oznaczenia przeznaczenia terenu;
 - 3) zasięg stanowiska archeologicznego.
2. Następujące oznaczenia graficzne mogą podlegać zmianom:
- 1) linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne, które rozgraniczają teren wód powierzchniowych od terenu zieleni naturalnej i urządzonej mogą podlegać przesunięciu na etapie sporządzania projektu budowlanego z zachowaniem warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych (rozdz. II uchwały);
 - 2) linia rozgraniczająca oznaczona jako orientacyjna, która rozgranicza teren istniejącej drogi gminnej od terenu przeznaczonego na poszerzenie tej drogi (linia ta stanowi jednocześnie granicę opracowania), jest linią teoretyczną poprowadzoną po granicy własności;
 - 3) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych wrysowane na rysunku planu określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu;
 - 4) lokalizacja przepompowni oraz stacji transformatorowej może być zmieniona za zgodą właściciela terenu jeżeli będzie to wynikało z rozwiązań technicznych.

§ 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 1:2000, 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) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach prawa budowlanego.
- 7) **schronisku dla małych jednostek turystycznych** - należy przez to rozumieć osłonięty akwen do cumowania i postoju łodzi i jachtów;
- 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 sieci kanalizacji sanitarnej miasta Mikołajki;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnych poprzez separator zanieczyszczeń;
- 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) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów szczegółowych;
- 2) zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych (za wyjątkiem gazu);
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego i mas bitumicznych do utwardzania dróg i placów;

- 4) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
- 5) zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 8.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT-1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową.

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

- 1) w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi min. 20 % winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.
 - 2) maksymalna ilość miejsc –200 os
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 12,00 m licząc od projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku do kalenicy;
 - 4) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w stosunku do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;
 - 5) należy stosować dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} + 45^{\circ}$ i pokryciu nawiązującym do materiałów stosowanych tradycyjnie; możliwe są tarasy wbudowane w dach;
 - 6) na cz. terenu oznaczonym na rysunku planu jako stanowisko archeologiczne należy przeprowadzić archeologiczne badania ratownicze przed przystąpieniem do podziału geodezyjnego terenu i jego zagospodarowania;
 - 7) po całościowym przebadaniu stanowiska archeologicznego będzie możliwe zainwestowanie tego terenu w sposób uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 8) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UT-2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową.

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

- 1) w obrębie jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi min. 30 % winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

- 2) maksymalna ilość miejsc w obrębie jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 200 os
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 12,00 m licząc od projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku do kalenicy;
 - 4) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w stosunku do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;
 - 5) należy stosować dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} + 45^{\circ}$ i pokryciu nawiązującym do materiałów stosowanych tradycyjnie; możliwe są tarasy wbudowane w dach;
 - 6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UT-3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową.

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

- 1) w obrębie jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi min. 30 % winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.
 - 2) maksymalna ilość miejsc w obrębie jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 300 os
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 16,00 m licząc od projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku do kalenicy;
 - 4) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w stosunku do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;
 - 5) należy stosować dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} + 45^{\circ}$ i pokryciu nawiązującym do materiałów stosowanych tradycyjnie; możliwe są tarasy wbudowane w dach;
 - 6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U** o podstawowym przeznaczeniu pod usługi nieuciążliwe.

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

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego możliwe jest lokalizowanie usług związanych z obsługą wypoczynku i turystyki t.j. obiekty o funkcji gastronomicznej, drobny handel, informacja turystyczna, wypożyczalnia sprzętu sportowego i.t.p;
 - 2) w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi min. 50 % winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 2-e kondygnacje nadziemne;
 - 4) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w stosunku do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;
 - 5) należy stosować dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} + 45^{\circ}$ i pokryciu nawiązującym do materiałów stosowanych tradycyjnie; możliwe są tarasy wbudowane w dach;
 - 6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną.

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

- 1) teren zagospodarować jako trwały użytek zielony z możliwością funkcji plażowania, przeprowadzenia ciągów pieszych i lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu przewiduje się lokalizację schroniska dla małych jednostek turystycznych;
- 3) szczegółową lokalizację schroniska należy uzgodnić z właścicielem jeziora;
- 4) długość brzegów urządzonych nie może przekroczyć 20% długości linii brzegowej przylegającej do tego terenu;
- 5) dojścia piesze do jeziora rozwiązać w sposób, który nie będzie wymagał wycinki drzew w pasie olsu przybrzeżnego;
- 6) na cz. terenu oznaczonym na rysunku planu jako stanowisko archeologiczne należy przeprowadzić archeologiczne badania ratownicze przed przystąpieniem do podziału geodezyjnego terenu i jego zagospodarowania;
- 7) po całościowym przebadaniu stanowiska archeologicznego będzie możliwe zainwestowanie tego terenu w sposób uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

§ 13.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP-1** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną.

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

- 1) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów.
- 2) możliwa jest lokalizacja terenowych urządzeń sportowych oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 14.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP-2** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną.

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

- 1) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów;
- 2) możliwa jest lokalizacja obiektów małej architektury oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 15.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP-3** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną.

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

- 1) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów;
- 2) możliwa jest lokalizacja obiektów małej architektury oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) części terenów, gdzie występują lądowe trzcinowiska i łozowiska wierzby szarej pozostawić w stanie zbliżonym do naturalnego

§ 16.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-4** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną.

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

- 1) teren zagospodarować zielenią wysoką;
- 2) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów;

§ 17.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZE** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną.

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

- 1) teren pozostawić w stanie obecnym z zachowaniem istniejących zbiorowisk roślinnych – łożysk wierzby szarej, łądowych trzcinowisk i zarośli głogowych ;
- 2) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych;
- 3) przebieg linii rozgraniczającej oznaczonej na rysunku planu jako orientacyjna , może być zmieniany stosownie do potrzeb i w dostosowaniu do rzeźby terenu z zachowaniem warunku, że projektowany przebieg rowu wypełnionego wodą ma stanowić barierę dla penetracji terenu wydzielonego w celu ochrony zbiorowisk roślinnych;

§ 18.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W** o podstawowym przeznaczeniu pod rów wypełniony wodą.

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

- 1) przebieg linii rozgraniczającej oznaczonej na rysunku planu jako orientacyjna , może być zmieniany stosownie do potrzeb i w dostosowaniu do rzeźby terenu z zachowaniem warunku, że projektowany przebieg rowu wypełnionego wodą ma stanowić barierę dla penetracji terenu (symbol ZE) wydzielonego w celu ochrony zbiorowisk roślinnych ;

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **NOp** przeznaczony pod przepompownie ścieków

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **TE** przeznaczony pod stacje transformatorową kontenerową;

§ 21.1. Wyznacza się tereny oznaczony na rysunku planu symbolem **K** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację.

2. Dla poszczególnych terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- KK** - Teren stanowiący rezerwę na poszerzenie drogi gminnej do 15,00 m w liniach rozgraniczających.
Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem urządzić zielenią.
Nie dopuszcza się trwałego zagospodarowania.
Teren może być wykorzystany dla przeprowadzenia sieci uzbrojenia technicznego.
- Kw** - Projektowana droga wewnętrzna.
Szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 22. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/20/04 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 27 maja 1994 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 20 z dnia 28 czerwca 1994 r poz. 160, odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Gawliński

